

# **BIPIELLE REAL ESTATE S.p.A.**

## **BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021**

Sede in Lodi (LO) - Via Polenghi Lombardo 13

Capitale sociale Euro 298.418.385,78 i. v.

Codice fiscale e n° di iscrizione al Registro delle imprese di Lodi 001644430183

Società partecipante al Gruppo IVA Banco BPM P. IVA n.10537050964

Società soggetta a direzione e coordinamento di Banco BPM S.p.A.

## CARICHE SOCIALI PER L'ESERCIZIO 2021

In data 1° gennaio 2022 è divenuta efficace la fusione di Bipielle Real Estate S.p.A. nella Capogruppo Banco BPM S.p.A., pertanto a partire da tale data le cariche sociali della Bipielle Real Estate sono cessate.

Società di revisione:

PRICEWATERHOUSECOOPERS S.p.A.

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

## ANDAMENTO DEL MERCATO

Bilancio positivo per il mercato immobiliare: nel 2021 il numero delle compravendite torna ai livelli pre-Covid. L'andamento delle transazioni è positivo nel secondo anno di pandemia, sia per il mercato residenziale che non.

Nei primi nove mesi 2021 il mercato residenziale ha segnato una significativa crescita in termini di volumi, chiudendo con una variazione delle compravendite del +43,1%, rispetto allo stesso periodo del 2020, per un totale di 536.022 transazioni (dati Agenzia delle Entrate). Da un lato si tratta di un rimbalzo prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di *lockdown* del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita del 23% rispetto al 2019. Il mercato residenziale ha confermato le previsioni di resilienza alla pandemia, con risultati ovunque positivi in termini di tempistiche di assorbimento e tenuta dei valori.

Nel 2021 il comparto uffici, a seguito dell'impatto dell'emergenza sanitaria e del conseguente ricorso allo *smart working*, è stato caratterizzato da una riduzione in termini di take up, investimenti e transazioni normalizzate.

I primi nove mesi del 2021 hanno visto dal punto di vista delle transazioni normalizzate una ripresa significativa (+48,6%) rispetto allo stesso periodo del 2020, dato in crescita anche rispetto al 2019. Per quanto riguarda invece gli investimenti capital market, il volume investito è stato inferiore rispetto a quello del 2020, anche se i dati relativi al terzo trimestre hanno mostrato una crescita.

In particolare, nei primi nove mesi del 2021, il settore uffici ha pesato il 32% del totale investimenti pari a 1,6 Mld di euro.

Si stima che canoni e rendimenti si mantengano stabili nel breve periodo. Si assiste a una lieve riduzione del ricorso al *remote working* e ad un conseguente ripopolamento degli uffici, che rimarranno sempre un punto di riferimento per il settore terziario, ma con modalità di fruizione differente nei tempi e negli spazi. A soffrire saranno sempre più i canoni degli uffici con basse prestazioni energetiche e non conformi agli standard ESG.

Il comparto retail è tra i settori che ha risentito maggiormente delle restrizioni dettate dai diversi DPCM. Se da un lato le misure di *lockdown* hanno impattato in modo significativo sul retail, dall'altro si è registrato un aumento della domanda verso la GDO, con una maggiore richiesta di servizi integrati con la logistica. Nella seconda parte del 2021, nonostante il Covid-19 risulti ancora una minaccia persistente, grazie alla campagna vaccinale e alla possibilità di spostamento, il comparto retail ha iniziato a reagire mostrando i primi segnali positivi, anche nell'ambito delle high street. Per il 2022 ci si aspetta che il trend di crescita continui. Dal punto di vista valutativo, il settore, forte dell'introduzione del green pass, sta incrementando i suoi fatturati. Si può quindi confermare una stabilizzazione dei canoni e, solo in alcuni casi, una molto timida ma lenta ripresa dei valori.

Il settore turistico ha avuto effetti molto significativi a causa della pandemia, a partire dal trasporto aereo fino al settore ricettivo. In Italia nel 2020 il calo della domanda aveva superato ampiamente il 50%, ad eccezione di alcuni segmenti che si sono salvati, quali il turismo balneare, grazie a un periodo di relativa contrazione degli effetti del virus, gli alberghi di provincia, generalmente utilizzati da clientela business domestica, gli appartamenti con spazi esterni e le ville a uso affitto turistico.

A partire da marzo 2021 il trend di arrivi e presenze negli esercizi ricettivi in generale ha ripreso a crescere, anche se con volumi ancora al di sotto del 2019. In particolare, il mese di agosto ha visto una crescita del 12% in termini di arrivi rispetto al 2020, ma ancora in calo (-14%) rispetto ad agosto 2019.

Nel dettaglio, secondo i dati Istat, negli hotel si registrano, nei primi 8 mesi del 2021, valori in rialzo degli arrivi pari al +9,4% (31 milioni) rispetto allo stesso periodo del 2020 (29 Milioni). Anche le presenze sono cresciute, segnando una variazione del +15% (107 Milioni) rispetto allo stesso periodo del 2020 (93 milioni). Dati, quindi, complessivamente in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma ancora in calo rispetto ai primi 8 mesi del 2019. Dal punto di vista valutativo ci si aspetta una stabilizzazione dei fatturati e una ripresa graduale del settore in un contesto di contrazione dei rendimenti. L'albergo del futuro dovrà tendere a essere uno spazio liquido, poliedrico, ipertecnologico ed ecosostenibile, capace di trasformarsi rinnovando contenuti e funzionalità per generare nuovo valore sociale ed economico.

Il mercato della logistica ha rilevato, nei primi nove mesi del 2021, investimenti per un totale pari a circa 1,2 miliardi di euro.

Nel corso della crisi pandemica, le attività logistiche hanno giocato un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria. Oltre all'approvvigionamento di prodotti di prima necessità (settore sanitario e alimentare), che hanno visto un forte incremento dei volumi di transito delle merci, gli effetti più evidenti si sono avuti nell'aumento esponenziale di acquisti online tramite piattaforme e-commerce.

Secondo i dati del Politecnico di Milano il valore del fatturato delle aziende di logistica conto terzi è pari a 86 miliardi di euro nel 2021, +3,5% rispetto al 2020. Dopo il calo del 2020, il fatturato della logistica conto terzi si riavvicina ai livelli pre-Covid (87 miliardi nel 2019), ma crescono anche i costi per energia (+24%), carburante (+13%), locazione (+2%) e il costo del lavoro.

Dal punto di vista valutativo, si stimano canoni e rendimenti stabili o in lieve miglioramento.

Per quanto riguarda la nostra società, sono comunque proseguite le attività di dismissione e valorizzazione del portafoglio immobiliare.

La gestione dei crediti per locazioni, nei settori più colpiti dalla pandemia, ha richiesto alcune transazioni e riduzioni temporanee dei canoni di locazione.

## FUSIONE BIPIELLE REAL ESTATE S.p.A. IN BANCO BPM S.p.A.

Dal punto di vista organizzativo, si evidenzia che il 20 dicembre 2021, a seguito dell'autorizzazione rilasciata dalla BCE, è stato sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione di Bipielle Real Estate nel Banco BPM con decorrenza dal primo gennaio 2022.

La finalità di concentrare, in una specifica società immobiliare strumentale, la parte preponderante del patrimonio immobiliare del Gruppo, con particolare riguardo a quello strumentale, rispondeva all'impostazione strategica perseguita anteriormente alla fusione tra Banco Popolare e Banca Popolare di Milano. Nell'attuale contesto del Gruppo Banco BPM, nel quale comunque la percentuale degli immobili detenuta da BRE non rappresenta più la parte preponderante (essendo circa un terzo del totale), è apparso invece preferibile che la proprietà del patrimonio immobiliare venisse concentrata direttamente nella Capogruppo, cui farebbe capo anche il complesso delle strutture organizzative deputate alla gestione del patrimonio stesso.

L'operazione di fusione si inserisce nell'ambito delle iniziative di razionalizzazione dell'assetto societario e operativo del Gruppo e risponde a esigenze di semplificazione e razionalizzazione di struttura, di ottimizzazione e valorizzazione delle persone e di riduzione dei costi. L'insieme di attività in carico a Bipielle Real Estate sono confluite all'interno delle Funzioni della Capogruppo conformemente ai corrispettivi ambiti di operatività e competenza.

La fusione di Bipielle Real Estate S.p.A. nel Banco BPM S.p.A. ha permesso di conseguire:

- una maggiore efficacia nei processi gestionali relativi all'ambito immobiliare;
- una semplificazione dei processi e quindi una riduzione dei rischi operativi, dovuti anche ad un minore numero di contratti di esternalizzazione infragruppo;
- risparmi in termini di costi societari (compensi agli Organi Societari e alla società di revisione);
- ulteriori sinergie di costo da realizzarsi nel rispetto del modello organizzativo deliberato in data 1° gennaio 2017, al fine di una razionalizzazione del comparto immobiliare iniziata negli anni precedenti con le operazioni di fusione di Italease Gestione Beni in Bipielle Real Estate, perfezionata nell'esercizio 2017, e di BP Property Management in Banco BPM, avvenuta nel 2019.

Le sinergie attese derivano principalmente dalla riduzione e dalla maggiore specializzazione delle strutture che svolgono le attività e garantiscono i presidi necessari al funzionamento dell'intero Gruppo, riducendo alla misura minima indispensabile il ricorso alle esternalizzazioni di attività o funzioni all'interno del Gruppo, con l'azzeramento dei conseguenti oneri connessi in termini di costi diretti e di obblighi di rendicontazione.

La fusione consente risparmi in termini di risorse umane impiegate, grazie al venir meno, per effetto della fusione stessa, dei presidi e delle competenze altrimenti necessari, da parte della società committente, al fine di controllare il corretto svolgimento delle attività da parte dell'outsourcer.

Ulteriori risparmi sono connessi al venir meno della attività di controllo e di formalizzazione e manutenzione dei contratti di servizio infragruppo, nonché dei processi amministrativi finalizzati al calcolo dei corrispettivi dei servizi resi e, più in generale, alla semplificazione delle attività amministrative connesse alla gestione ed elisione dei rapporti infragruppo e alle attività di reporting. La semplificazione dei processi comporta inoltre vantaggi sotto il profilo del contenimento dei tempi di reporting. L'incorporazione di Bipielle Real Estate consente infine un'attenuazione del rischio operativo conseguente al venir meno delle esigenze di fatturazione dei servizi erogati sia dalla incorporanda sia dall'incorporante

## VENDITE E LOCAZIONI

Nonostante la pandemia, nel corso dell'esercizio 2021, a livello di Gruppo sono state sottoscritte le seguenti vendite:

- n. 34 immobili di Bipielle Real Estate per valore complessivo di Euro 27 milioni circa;
- n. 48 immobili di Release per un valore complessivo di Euro 35 milioni circa;
- n.131 immobili di Banco BPM per un valore complessivo di Euro 48 milioni circa;
- n. 5 immobili di altre società del Gruppo controllate da BRE per Euro 0,7 milioni;
- n. 2 immobili di altre società del Gruppo per Euro 1.5 milioni.

Al 31/12/2021, a livello di Gruppo Banco BPM risultano inoltre in essere i seguenti impegni:

- BRE per un importo complessivo di Euro 54 milioni circa;
- Banco BPM e Release per un importo di Euro 60 milioni circa;
- impegni di altre società del Gruppo per un importo di Euro 7,2 milioni.

Per quanto riguarda le locazioni, le stesse sono state interessate da dinamiche quali sospensione e posticipo della corresponsione del canone o riduzione dello stesso.

I provvedimenti di contenimento della diffusione del virus Covid-19, adottati dalle autorità competenti, con cui si vieta/limita l'esercizio delle attività commerciali e produttive, hanno creato i presupposti per le richieste avanzate dai conduttori sia a causa di forza maggiore sia di eccessiva onerosità, ovvero sopravvenuto squilibrio delle prestazioni reciproche e continuative oggetto del contratto.

In questo contesto il Gruppo Banco BPM ha accettato la cessione del credito di imposta a parziale compensazione del canone di locazione e, in alcuni casi più critici (settore turistico e retail), ha definito accordi transattivi con la rimodulazione del canone per l'anno 2021.

E' comunque continuata la ricerca di nuovi conduttori allo scopo di mettere a reddito gli immobili di più difficile cessione.

Nel corso del 2021 sono state sottoscritte, a livello di Gruppo, nuove locazioni per circa 5 milioni di euro di nuovi canoni.

Importanti novità provengono dalla commercializzazione dei terreni edificabili:

### Area Chivasso (TO)

In relazione al preliminare per la cessione di un terreno sito nel Comune di Chivasso (TO) – ex area della Lancia - inclusa in parte nel Consorzio PICHI, per una superficie fondiaria di mq 354.725 e con una potenzialità di oltre 120 mila metri quadrati di superficie coperta, è in fase conclusiva l'approvazione del progetto del polo logistico. Entro il mese di febbraio 2022 si concluderà l'iter urbanistico e successivamente si potrà procedere al rogito;

### Area Lodi ex ABB

In relazione all'accordo quadro per la cessione, per lotti, di un terreno edificabile in Lodi – ex area ABB - (che dispone di una volumetria di 73 mila metri cubi e che sarà preliminarmente bonificato a cura del soggetto proponente), a causa del Covid e delle integrazioni richieste dal Comune in sede di più conferenze di servizi, è ancora in corso da parte degli Enti preposti la definizione del piano definitivo delle bonifiche per l'area. Il ritardo di un anno sulla tempistica prevista ha fatto slittare di un anno le tempistiche

previste nell'accordo quadro prevedendo il completamento delle bonifiche e il rilascio delle certificazioni entro il 31/12/2022.

### Area Cologno Monzese

In relazione al terreno di Cologno Monzese, alla fine del mese di novembre 2021 è stato sottoscritto un preliminare di vendita con la Società "Officine Mak" per la quasi totalità delle aree, mentre per i restanti 40.000 mq di aree già oggetto di offerta vincolante da parte della Società "Floriba", aree inserite nell'ambito AT02, sono in corso interlocuzioni da parte della società con il Comune di Cologno Monzese e altri Enti interessati per la realizzazione di un centro benessere, in analogia di quello da loro realizzato e gestito a Campi di Bisenzio (Fi)

### Area Settimo Torinese

In relazione ai terreni siti nel Comune di Settimo Torinese di 100.806 mq si ricorda che l'area è inserita in un vasto progetto di trasformazione urbana, uno dei più grandi progetti oggi esistenti in Italia, sia per i volumi interessati sia soprattutto per il livello qualitativo e concettuale del progetto denominato "Laguna Verde". La destinazione urbanistica attualmente prevede molteplici destinazioni: residenziale, commerciale e servizi per circa 80.645 mq di superficie lorda di pavimento realizzabile.

E' stata attuata solo di recente la realizzazione da parte del Gruppo Percassi di un centro commerciale denominato "Torino Outlet Village" mentre per il secondo lotto dei due previsti è ancora in corso il rilascio delle autorizzazioni edilizie.

Nel mese di ottobre 2021 il Comune di Settimo Torinese si è fatto promotore di riunire i proprietari dei restanti n° 7 settori ad oggi non attuati attorno ad un tavolo di lavoro per promuovere una Variante Strutturale al vigente PRG del Comune di Settimo Torinese che possa dare un concreto impulso alla trasformazione urbana delle restanti aree sulla scorta di quanto avvenuto a Milano con il progetto "MIND" sorto sulle aree ex EXPO.

Tale attività di complessivo ripensamento urbanistico delle aree è coadiuvata dalla Società inglese "Plus Value".

La società Plus Value è stata individuata dallo stesso Comune di Settimo Torinese e a breve inizieranno le interlocuzioni con: i proprietari delle aree, Città Metropolitana di Torino, Regione Piemonte, attori coinvolti a vario titolo in questo progetto.

Nel neonato tavolo di lavoro, Banco BPM si prefigge di ampliare l'attuale raggio d'azione del progetto di variante strutturale del PRG del Comune di Settimo Torinese cercando di inserire nel " futuro progetto complessivo" di quello che ormai si può definire "Ex- Laguna Verde" anche ulteriori aree di proprietà di Banco BPM, che risultano confinanti con l'attuale perimetro di "Laguna Verde", e precisamente un'area posta nel Comune di Torino di circa 63.000 mq con destinazione ad Aree per servizi e viabilità, sottozona P26 – Parchi Urbani e fluviali; un' area di circa 8.000 mq posta nel comune di San Mauro Torinese con destinazione industriale .

## CONTENZIOSI

### Contenzioso CIT

Il contenzioso riguarda due compravendite: la prima relativa ad un villaggio turistico in Roseto Capo Spulico e la seconda relativa alla spiaggia denominata La Grilla di pertinenza dello stesso "villaggio" per i quali la Cassazione ha confermato la nullità delle operazioni immobiliari per la violazione del divieto del patto commissorio.

Entrambe le strutture sono state riconsegnate all'Amministrazione Straordinaria di CIT.

Mentre per la spiaggia è stato trovato un accordo transattivo a spese compensate, per il villaggio, dopo aver inutilmente cercato una soluzione transattiva, Bipielle Real Estate ha ottenuto Euro 13.634.462,14 come credito chirografario per la restituzione del prezzo pagato ed Euro 2.142.019,72 in prededuzione per il rimborso delle spese di gestione e sorveglianza. All'udienza tenutasi il 12 gennaio 2022 nessuno è comparso per la Procedura, nonostante la regolarità della notifica.

Il Giudice ne ha, quindi, dichiarato la contumacia, rinviando all'udienza del 15.02.2022 per i medesimi incumbenti.

La ragione del rinvio risiede nel fatto che, laddove la Procedura dovesse formalizzare la propria non opposizione all'ammissione del "credito" fatto valere da BRE, il giudizio sarebbe definito con il provvedimento di ammissione, altrimenti dovendo il Giudice procedere con l'istruttoria.

### Contenzioso Miklat

La causa ha ad oggetto la richiesta, da parte di Bipielle Real Estate (ex IGB), di cancellazione della trascrizione giudiziale sull'immobile di Via XX Settembre a causa dell'inadempimento della controparte all'obbligo sancito dal Tribunale di Milano, prima, dalla Corte d'Appello, poi, di acquisto del compendio immobiliare.

L'8 maggio 2019 il Tribunale di Roma aveva emesso la sentenza che dichiarava il rapporto negoziale in essere tra le parti risolto per inadempimento di Miklat s.r.l., fornendo così la possibilità di cancellare la trascrizione.

In merito alla trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ. non si è potuto purtroppo annotare la risoluzione a margine della trascrizione dello stesso in quanto Miklat ha presentato ricorso in appello contro la sentenza del Tribunale di Roma, chiedendo non solo la riforma della sentenza nella parte in cui statuisce la risoluzione del contratto, ma anche, in via riconvenzionale, l'aggiornamento del valore di mercato, ai fini di una riduzione del prezzo di compravendita. In relazione al giudizio pendente presso la Corte di Appello di Roma, i giudici hanno dato lettura dell'ordinanza con la quale, ritenendo la causa matura per la decisione, ha respinto l'istanza di CTU avanzata da Miklat e ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 23 settembre 2021.

Nelle more del ricorso in appello, si è ritenuto opportuno proporre istanza di fallimento di Miklat per recuperare i crediti di natura risarcitoria relativi sia al rimborso delle spese per il mantenimento del bene sia di quelle legate al contenzioso tributario relativo al pagamento delle imposte ipo-catastali, comprensivo delle relative spese legali. I presupposti di questa azione si basano sul requisito di insolvenza di Miklat che non è mai stata in grado di versare il corrispettivo per l'acquisto del bene, non deposita i bilanci di esercizio a far data dal 2016, non è stata in grado di adempiere alle obbligazioni di pagamento nei confronti dei legali. Si è tenuta una prima udienza nella quale la nostra istanza è stata accolta ma la decisione è stata impugnata da Miklat che ha presentato reclamo.

In seguito alla sottoscrizione di un preliminare di vendita dell'immobile in via XX Settembre ad un operatore intenzionato ad accollarsi l'onere del contenzioso con Miklat, è stato siglato con quest'ultima un accordo di sospensione e rinvio dei giudizi sino alla data del rogito.

### ALTRI CONTENZIOSI

Tra gli altri piccoli contenziosi si segnala solo quello avviato dai signori Cifaldi/Ranaudo, pendente, dapprima dinnanzi al Tribunale di Genova ed ora dinnanzi alla Corte di Appello di Genova, R.G. n. 494/2021 e relativo a presunte problematiche infiltrative che sarebbero derivate dal Condominio e da porzioni condominiali, in relazione all'immobile sito in Vico Stella 4-6, via Luccoli n. 32, Genova.

La causa è risultata vittoriosa in primo grado, per cui gli Attori hanno proposto gravame, chiedendo l'integrale riforma della sentenza e la condanna degli Appellati, a vario titolo, alla corresponsione delle somme già richieste in primo grado oltre all'effettuazione delle opere sempre ivi già richieste, con riferimento

A Bipielle Real Estate viene addebitata la responsabilità per essere stata, in passato, proprietaria di una porzione immobiliare dalla quale sarebbero scaturite in parte le problematiche infiltrative lamentate.

La rifusione dei danni calcolati in via equitativa e richiesta a Bipielle in appello è nella misura di euro 350.000,00.

La causa in appello è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni al 7 febbraio 2023. Il rischio causa può definirsi modesto, tenuto conto dell'esito positivo del primo grado. Non è esclusa peraltro una eventuale transazione i cui termini non sono ad oggi prevedibili

### CONTENZIOSI FISCALI

L'unico contenzioso fiscale ancora in essere è relativo all'avviso per imposte ipo-catastali in riferimento alla sentenza del Tribunale di Milano nella causa di BRE (ex IGB) vs. Miklat.

Si tratta dell'avviso per imposta di registro notificato in data 29/01/2016 per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dalla D.P.I. di Milano con riferimento alla Sentenza n. 10479/2013, emessa dal Tribunale Civile Ordinario di Milano che ha visto la Società IGB (oggi BRE) in qualità di convenuto.

L'impugnato avviso reca la pretesa di complessivi Euro 340.785,50 così composta: imposta di registro Euro 168,00, imposta ipotecaria Euro 255.450,00, imposta catastale Euro 85.150,00. Si sono pertanto contestate da parte di BRE le motivazioni poste a fondamento delle suddette pretese che risultano erronee, in quanto la sopra citata Sentenza del Tribunale Civile Ordinario di Milano espressamente aveva disposto il trasferimento della proprietà di un immobile di BRE a Miklat ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932 c.c., subordinatamente al versamento del corrispettivo di Euro 8.515.000,00 oltre IVA come per legge, da

effettuarsi entro giorni 90 (novanta) dal passaggio in giudicato della sentenza.

La linea di difesa si sostanzia nel fatto che gli effetti traslativi circa l'immobile oggetto della controversia sono sospesi e subordinati a due diverse condizioni sospensive, entrambe non verificate (il passaggio in giudicato dalla Sentenza ed il pagamento del corrispettivo), con la ulteriore conseguenza di rendere illegittima l'applicazione di imposte traslative (registro, ipotecarie e catastali).

In data 24/10/2017 è stata emessa la sentenza della C.T.P. di Milano, con accoglimento dei nostri ricorsi e annullamento dell'atto impugnato.

In data 4/12/2017 l'Agenzia ha ricorso in appello e nel 2019 è stata emessa la Sentenza dalla C.T.R. di Milano – sezione 2 che, riformando la sentenza di primo grado, lo ha accolto.

Considerata l'ordinanza ex art.702 bis 61578/2018 emessa dal Tribunale Civile di Roma il 24 maggio 2019 con cui è stato dichiarato risolto il contratto originario con la Miklat per inadempimento della medesima, si è presentato ricorso per la Cassazione con istanza di annullamento in autotutela dell'originario avviso di liquidazione emesso a seguito del disposto della nuova sentenza del Tribunale di Roma. Pendono ancora i termini per l'udienza.

In data 30 settembre 2021 Bipielle Real Estate ha ricevuto una cartella di pagamento recante una pretesa del valore complessivo di Euro 488.620,13.

Si tratta dell'atto della riscossione con il quale l'Agenzia delle Entrate ha intimato il pagamento della predetta somma in relazione al contenzioso già pendente in Cassazione dall'inizio del 2020, in quanto la Sentenza di secondo grado emessa dalla CTR Lombardia ha visto soccombente la Società e, pertanto, è stata impugnata per Cassazione. La cartella è stata ritenuta illegittima per le stesse motivazioni contenute nel primo ricorso oltre a contenere un calcolo errato delle sanzioni. Per questi motivi è stata inviata un'istanza di sospensione ed ulteriori attività contro la Cartella di pagamento in oggetto, volte ad evitare alla società un esborso che, in caso di auspicabile esito vittorioso finale in Cassazione, potrebbe essere recuperato con difficoltà, stante anche la fusione in corso con Banco BPM e, in ogni caso, in un periodo di norma non inferiore a cinque anni. In data 4/11/2021 il Presidente della C.T.P. di Milano ha concesso in via di urgenza con Decreto Presidenziale la provvisoria sospensione cautelare e fissato per il 4/02/2022 la trattazione collegiale cautelare.

## ATTIVITA' IMMOBILIARI

### Comune di Cologno Monzese all'interno del comparto di intervento strategico 13

Le proprietà site nel Comune di Cologno Monzese si estendono su una superficie complessiva di circa 28 ettari, articolate in parti di territorio tra loro divise principalmente in tre Ambiti di Trasformazione così distinti:

- Ambito AT01, con una superficie territoriale complessiva di MQ 136.500, avente una destinazione d'uso a Terziario-Produttivo- Logistico, con una superficie in proprietà quota parte di MQ 86.074.
- Ambito AT02 con una superficie territoriale complessiva di MQ 111.500, avente una destinazione d'uso Residenziale - Servizi alla persona – Servizi Socio Sanitari Sovracomunali con una superficie in proprietà quota parte di MQ 75.665.
- Ambito ARUS 03 con destinazione d'uso Ricettivo, con una superficie totalmente di proprietà di Mq 13.630.

Il Consiglio Comunale di Cologno Monzese ha approvato, con delibera n. 54 del 13/07/2021, la Variante Generale al PGT che pur riducendo di oltre il 30% la SLP precedentemente realizzabile sulle nostre proprietà, ha però migliorato e semplificando le fasi dello sviluppo immobiliare.

Si precisa che tale variante pur approvata dal Consiglio Comunale di Cologno Monzese lo scorso luglio non è al momento ancora stata pubblicata sul BURL di Regione Lombardia e quindi al momento vige un regime di salvaguardia. Tale pubblicazione e piena efficacia del nuovo strumento urbanistico avverranno nel corso del mese di gennaio.

### Comune di Collegno

L'area è sita nel Comune di Collegno con un'estensione di circa 80 ettari, di cui 72 ettari all'interno del cosiddetto Campo Volo.

A novembre 2015 Sviluppo Comparto 8, successivamente incorporata in Bipielle Real Estate e oggi, a seguito dell'incorporazione, Banco BPM, aveva intrapreso un'azione nei confronti del Comune di Collegno per il risarcimento del danno subito a seguito della ritardata commercializzazione del terreno, per gli ostacoli posti dal Comune in merito alla sua edificabilità.



Nel 2016 l'allora Sviluppo Comparto 8 aveva presentato un ricorso al Tar contro il mancato accoglimento delle proposte di varianti al PGT, presentate al fine di riconoscere il diritto ad una volumetria di circa 40 mila metri quadri di SLP. Il ricorso che è ancora pendente.

In riferimento all'azione di risarcimento danni, il Tribunale di Torino prima e il giudizio di appello poi, hanno rigettato la domanda di Sviluppo Comparto 8 osservando, in accoglimento delle tesi del Comune, che le aree in concreto vincolate a verde pubblico, sono soggette a "vincolo conformativo", di durata indeterminabile e non indennizzabile, e non a vincolo preordinato all'esproprio, invece indennizzabile.

Supportati dal parere di due studi legali, si è pertanto deciso di abbandonare il contenzioso relativo al risarcimento del danno.

Le strade da intraprendere sono quindi le seguenti:

- valutare di intraprendere un percorso con il Comune volto al formale riconoscimento alla Società dei diritti edificatori nascenti dal PRGC del 2003. L'apposizione di un vincolo conformativo su un'area di proprietà privata implica- infatti- normalmente l'attivazione, da parte dell'amministrazione comunale, di strumenti perequativi finalizzati a superare la discriminante degli effetti propri della zonizzazione dei piani regolatori. L'attribuzione di un indice perequativo all'area di interesse prescinde, in ogni caso, dalle modalità di utilizzo dell'area. In disparte l'attribuzione di diritti edificatori è, infatti, consentito alla Società utilizzare l'area per finalità conformi alla destinazione ad essa attribuita da piano.

Tale meccanismo perequativo era già stato previsto nelle delibere del Comune del 2009, sulla base delle quali fu presentata da Sviluppo Comparto 8 (ora Banco BPM) una proposta di variante al PRG, poi respinta dal Comune e oggetto del ricorso al Tar.

A tal fine, la Società potrebbe presentare formale istanza-diffida al Comune, riservandosi di proporre, decorsi inutilmente 30 giorni, azione avverso il silenzio-inadempimento ex art. 34 C.P.A... Nell'ipotesi di eventuale accoglimento dell'azione avverso il silenzio, il Comune sarebbe tenuto a provvedere nei modi e nei termini stabiliti dal giudice, all'adozione della variante ovvero all'attribuzione dell'indice perequativo all'Area Campo Volo. Nell'ipotesi di ulteriore inottemperanza del Comune oltre il termine assegnato dal giudice per provvedere, la Società potrebbe chiedere, in sede di ottemperanza, la nomina di un commissario ad acta, perché provveda a compiere tutti gli adempimenti per dare esecuzione alla predetta sentenza.

- Insistere sulle proposte di sviluppo dell'area, conformi alla normativa urbanistica vigente, come già avanzato in precedenza.

La prima proposta prevede la realizzazione di un "Parco degli Orti" che si realizza mediante la conversione dell'area alla produzione orticola biologica accompagnata dalla funzione didattica e sociale tematizzata sulla conoscenza delle coltivazioni agricole e biologiche e dei benefici alimentari e salutari correlati.

La seconda ipotesi prevede la realizzazione di un Parco Welfare che, oltre alla gestione dell'azienda agricola che si occuperà delle coltivazioni, include il coinvolgimento di categorie sociali più deboli e spesso emarginate, favorendo percorsi terapeutici, riabilitativi e di cura, sostenendo l'inserimento lavorativo delle fasce di popolazione svantaggiata e a rischio di marginalizzazione e realizzando attività di natura ricreativa e socializzante per l'infanzia e per gli anziani, favorendo lo scambio intergenerazionale.

Nel mese di febbraio 2021 su richiesta del Comune di Collegno BRE, in segno di fattiva collaborazione a proseguire un aperto dialogo con l'Amministrazione in merito alle due proposte di sviluppo presentate, ha messo a disposizione del Comune un'area di 60.000 mq che, unitamente ad altre aree sempre di proprietà del Comune, ha permesso allo stesso di partecipare ed ottenere un finanziamento da parte del Ministero della Transizione Ecologica per la totalità delle aree per un importante progetto di riforestazione. Nel mese di dicembre 2021 questa area di 60.000 mq è stata presa in carico da Città Metropolitana di Torino, ente capofila di questo progetto in ambito metropolitano per dare corso alle opere di riforestazione che risultano coerenti con le precedenti proposte di sviluppo.

## ANDAMENTO DELLE SOCIETA' CONTROLLATE

Lido dei Coralli S.r.l.

La stagione turistica 2021, dopo un avvio incerto nel mese di Giugno 2021, ha raggiunto livelli pre-pandemia che hanno consentito la piena occupazione delle camere del villaggio turistico, pur nei limiti

imposti dalla normativa. Per questo motivo è stato concesso uno sconto di 90 mila Euro sul canone di affitto d'azienda per la sola stagione appena trascorsa.

Quanto all'iter urbanistico, nonostante siano stati eseguiti i frazionamenti propedeutici alla cessione delle aree al Comune di Aglientu, in seguito agli accordi presi per la stipula di una nuova Convenzione Urbanistica, non si è ancora riusciti a sottoscrivere i relativi atti. Purtroppo, il Comune è stato costretto a rallentare l'operatività a causa dell'assenza forzata dei suoi dipendenti e degli effetti negativi della pandemia sull'operatività dei suoi organi decisionali. Si conta di portare a termine l'iter urbanistico nei primi mesi del 2022.

Dal punto di vista commerciale il mercato alberghiero sembra essersi svegliato sul fine anno. Diversi operatori hanno chiesto di visionare la struttura ed alcuni di loro hanno in corso una due diligence volta a formulare un'offerta di acquisto che non è ancora pervenuta.

Nel frattempo, è stata commissionata una due diligence interna per essere pronti per la commercializzazione.

La società evidenzia una perdita di Euro 586.724.

#### Sirio Immobiliare S.r.l.

Con decorrenza primo ottobre 2021 è stata sottoscritta una scrittura integrativa con Astral per estendere la locazione alla restante porzione dell'immobile già in parte dalla stessa condotto.

La locazione dell'intera struttura ad un unico conduttore, oltre ad incrementare la redditività dell'immobile ad un canone in linea con gli OMI medi della zona, consente una gestione più efficace delle problematiche legate agli spazi comuni, evitando complicate suddivisioni di costi e responsabilità, risolvendo anche le relative scritture private che le regolamentano.

Per rendere fruibili questi nuovi spazi sono stati fatti alcuni interventi in carico alla proprietà, soprattutto per adeguare il certificato di prevenzione incendi alla nuova normativa.

La società evidenzia un utile di Euro 129.738.

#### Terme Ioniche S.r.l.

La stagione turistica 2021 è andata bene e l'albergo ha potuto riaprire dopo un anno di inattività legata alla pandemia.

E' stato infatti sottoscritto un nuovo contratto di affitto d'azienda con un nuovo operatore, Gestioni Turistiche Srl, dopo la riconsegna anticipata dell'Hotel da parte di Atos Gestioni. Il canone di affitto è in linea con quello previsto nell'ultimo anno nel contratto che è stato risolto.

L'operatore ha espresso soddisfazione per la stagione (nei limiti del contesto pandemico), con un fatturato in linea con le attese.

In seguito al completamento dell'iter per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi, sono stati richiesti alcuni interventi di manutenzione strutturale, che sono a carico della proprietà e che saranno sostenuti prima della prossima apertura estiva, anche tramite la collaborazione dell'Affittuario che potrebbe anticiparne la spesa.

Alla fine dell'anno è stata ricevuta un'offerta di acquisto non vincolante, ad un prezzo interessante, da parte di un operatore locale, che sta terminando la sua due diligence.

Anche la stagione del Residence è andata meglio, nonostante un calo delle presenze rispetto al 2019. E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione, in anticipo rispetto alla scadenza di quello precedente, in modo da regolamentare le spese relative alle manutenzioni delle facciate e dei cornicioni che sono state realizzate al 50% nel 2021 e la restante parte nel 2022. Sempre in relazione al Residence sono stati fatti importanti lavori di manutenzione strutturale al sistema fognario e alle vasche di raccolta dell'acqua potabile al servizio di altre due palazzine (oltre a quelle fatte nell'esercizio precedente).

Con il Comune di Mandatoriccio si è trovato un accordo sulla chiusura transattiva di tre accertamenti IMU relativi agli anni 2013-2014-2015, garantiti dal precedente socio (tranne il 2015).

La società evidenzia una perdita individuale di Euro 171.364 e una perdita da Reporting, predisposto per il bilancio consolidato del Gruppo Banco BPM, di Euro 928.051.

#### Terme Ioniche Società Agricola S.r.l.

La campagna agricola 2021 è stata buona sia per le olive che per le clementine, anche se il prezzo di vendita risente molto della concorrenza dei mercati esteri.

Nel corso dell'anno sono stati erogati i contributi relativi ad anni precedenti, consentendo di ridurre l'indebitamento della società con l'incasso di parte dei crediti pregressi.

Al termine dell'esercizio, è pervenuta alla società una proposta di acquisto vincolante per l'intera proprietà, al prezzo complessivo di 2,75 milioni di euro, comprese le attrezzature ed i macchinari. L'offerta è in corso di valutazione da parte degli organi competenti, ma il valore di bilancio è stato prudentemente allineato al prezzo offerto, in quanto inferiore a quello di perizia.

L'offerta prevede un'eventuale riduzione del prezzo nel caso in cui la società dovesse soccombere nel contenzioso con un confinante che vanta un diritto di usucapione su una porzione di uliveto. Tale minor importo non è stato accantonato, in quanto lo studio legale che assiste la società ha ritenuto remota la possibilità di soccombenza. La prossima udienza relativa a suddetto contenzioso è fissata per il mese di aprile 2022.

La precedente offerta di acquisto al prezzo di 3,1 milioni, condizionata all'ottenimento di un finanziamento, è stata invece ritirata da parte del proponente.

La società evidenzia una perdita di Euro 74.856.

#### BP Trading S.r.l.

Dopo la cessione di tutti gli asset la società è stata posta in liquidazione in data 1° novembre 2021 e ha terminato la stessa in data 30 novembre 2021.

## ALTRE INFORMAZIONI

Andamento reddituale e commento conto economico gestionale

### QUADRO COMPARATIVO BILANCIO DICEMBRE 2021 e 2020

Valori all'unità di Euro

SETTORE	CONTO ECONOMICO PER NATURA	CONSUNTIVO DICEMBRE 2021	CONSUNTIVO DICEMBRE 2020	DELTA 2021 -2020
SETTORE: SERVIZI E GESTIONE IMMOBILIARE	Margine sulle Vendite	699.005	104.484	594.520
	Variazione delle Rimanenze	-1.242.880	-395.809	-847.071
	Ricavi di Locazione da Terzi	11.801.009	11.717.223	83.786
	Ricavi di Locazione da Gruppo	44.917.300	46.560.723	-1.643.423
	Ricavi per Servizi, Recupero Spese, Proventi	13.816.646	14.927.954	-1.111.308
	Costi gestione Patrimonio Immobiliare	-4.243.732	-3.459.025	-784.707
	Iuc	-7.488.676	-7.559.307	70.631
	Iva	1.717.241	-773.986	2.491.227
	Ammortamenti	-1.751.051	-1.699.176	-51.874
	Rivalutazioni e Svalutazioni	-30.379.360	-21.781.633	-8.597.727
	Spese Legali	-143.953	-81.583	-62.370
	<b>MARGINE LORDO GESTIONE IMMOBILIARE</b>	<b>27.701.548</b>	<b>37.559.865</b>	<b>-9.858.317</b>
		Costo personale	-2.087.544	-2.049.643
Spese per Servizi Infragruppo		-709.050	-415.908	-293.142
Spese generali		-242.466	-249.862	7.396
<b>TOTALE COSTI NETTI DI FUNZIONAMENTO</b>		<b>-3.039.060</b>	<b>-2.715.413</b>	<b>-323.647</b>
	<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO</b>	<b>24.662.488</b>	<b>34.844.452</b>	<b>-10.181.964</b>
GESTIONE NON CARATTERISTICA	Gestione Fondi Rischi	-715.010	494.134	-1.209.144
	Gestione Crediti	2.731	-254.003	
	Gestione Partecipazioni	-1.741.143	-723.523	-1.017.620
	<b>TOTALE GESTIONE NON CARATTERISTICA</b>	<b>-2.453.422</b>	<b>-483.392</b>	<b>-2.226.764</b>
	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>22.209.066</b>	<b>34.361.061</b>	<b>-12.408.728</b>
GESTIONE FINANZIARIA	Proventi Finanziari	195		195
	Oneri Finanziari	-137.837	-797.536	659.699
	Dividendi			
	<b>Risultato della Gestione Finanziaria</b>	<b>-137.642</b>	<b>-797.536</b>	<b>659.894</b>
	<b>RISULTATO NETTO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>22.071.424</b>	<b>33.563.525</b>	<b>-11.748.834</b>
	Imposte Correnti	-17.246.108	-10.405.353	-6.840.755
	Imposte Anticipate	56.655.866	-44.800	56.700.666
	Imposta Sostitutiva	-6.988.371		-6.988.371
	<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>32.421.387</b>	<b>-10.450.153</b>	<b>42.871.540</b>
	<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>54.492.811</b>	<b>23.113.372</b>	<b>31.122.706</b>

## Rischi operativi

La Società non è esposta a particolari rischi interni in quanto ha affidato alla Capogruppo, con appositi contratti di outsourcing, tutte le attività ad esclusione di quelle legate allo sviluppo immobiliare ed alla gestione della struttura esistente. Le attività assegnate in outsourcing riguardano i servizi di acquisti, contabilità e bilancio, legale, organizzazione e audit. L'attività caratteristica è svolta dall'ufficio tecnico di Bipielle Real Estate S.p.A., coordinato dal management della Società. Per quanto riguarda i rischi di fonte esterna, la Società è esposta ad eventuali variazioni del mercato immobiliare.

La Società è inoltre esposta ai rischi legati alla normativa urbanistica che possono influenzare la realizzazione dell'iniziativa in corso, in quanto ogni autorizzazione a costruire deve essere avallata dagli Enti Locali preposti (Comune, Regione, Guardia Forestale). Si segnala inoltre che, con riferimento a quanto disposto dal D.Lgs 32/2007, non sono presenti situazioni di criticità ambientale afferenti la Società.

Con riferimento al rischio liquidità, le disponibilità finanziarie sono più che sufficienti per fronteggiare le esigenze programmate.

Per quanto riguarda infine il rischio legato alla variazione dei tassi d'interesse, va evidenziato che, diversamente dallo scorso anno, la società ha i saldi dei conti correnti a credito, per cui ogni punto percentuale di variazione in aumento determina un effetto positivo sul conto economico in relazione alle giacenze; una parte della liquidità è stata infatti investita in un certificato di deposito a breve. Non si è ritenuto quindi necessario operare copertura alcuna per fronteggiare le variazioni del tasso di interesse.

## Sedi

Le sedi operative della Società sono: Lodi (sede principale), Bologna e Milano (sedi distaccate).

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo di queste ultime

		Valori espressi all'unità di Euro	
		31/12/2021	
<b>CREDITI COMMERCIALI</b>			
<b>Crediti verso Controllante</b>			
Banco BPM			1.034.114
<b>Crediti verso Società Controllate</b>			
Terme Ioniche S.r.l.		7.808	
Terme Ioniche Società Agricola S.r.l.		1.952	9.760
			1.043.874

		Valori espressi all'unità di Euro	
		31/12/2021	
<b>ALTRI CREDITI</b>			
<b>Crediti verso Controllante</b>			
Banco BPM: altri crediti			8.151.425
<b>Crediti verso Società del Gruppo</b>			
PMG S.r.l. in liquidazione			492.217
			8.643.643

		Valori espressi all'unità di Euro	
		31/12/2021	
<b>CONTI CORRENTI SALDO CREDITO</b>			
Banco BPM: disponibilità in conto corrente			352.667.630

		Valori espressi all'unità di Euro	
		31/12/2021	
<b>ALTRI DEBITI</b>			
<b>Debiti vs/ Controllante</b>			
Banco BPM			175.836

Valori espressi all'unità di Euro

<b>RICAVI</b>	<b>31/12/2021</b>	
<b>Controllante</b>		
Banco BPM		48.671.894
<b>Controllate</b>		
Sirio S.r.l.	8.000	
Lido dei Coralli S.r.l.	20.000	
BP Trading Immobiliare S.r.l.	4.667	
Terme Ioniche Società Agricola S.r.l.	1.600	
Terme Ioniche S.r.l.	6.400	40.667
<b>Altre società del gruppo</b>		
Partecipazioni italiane S.r.l.	43.089	
PMG S.r.l. in liquidazione	8.000	
Immobiliare Marinai d'Italia S.r.l.	4.000	
Release Spa	8.462.301	8.517.390
		57.229.951

Valori espressi all'unità di Euro

<b>COSTI</b>	<b>31/12/2021</b>	
<b>Controllante</b>		
Banco BPM		1.689.040

## Consolidato fiscale

La società ha esercitato l'opzione di cui all'art. 117, comma 1 del T.U.I.R. aderendo al consolidato fiscale.

## Numero e valore nominale delle azioni proprie

La Società non possiede al 31 dicembre 2021 azioni proprie o azioni della società controllante, né direttamente né tramite società fiduciaria o interposta persona e non ha effettuato nel corso dell'anno operazioni di acquisto o alienazione di questo stesso tipo di azioni.

## Ricerca e sviluppo

La Società non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio.

## Decreto Legislativo 231

La Società ha adottato in data 2 agosto 2018 il Nuovo Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01.

## Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale

Dal 1° gennaio 2022 è divenuta efficace la fusione della società nella Capogruppo Banco BPM.

# BIPIELLE REAL ESTATE S.p.A.

## Società con Socio Unico

Sede Legale a Lodi in Via Polenghi Lombardo n. 13

Capitale Sociale Euro 298.418.385,78 i.v.

Codice fiscale e n° di iscrizione al Registro delle imprese di Lodi 001644430183

Società partecipante al Gruppo IVA Banco BPM P. IVA n.10537050964

Società soggetta a direzione e coordinamento di Banco BPM S.p.A.

## BILANCIO al 31 DICEMBRE 2021

STATO PATRIMONIALE ATTIVO		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Nota 1	Investimenti Immobiliari	716.331.454	795.700.524
Nota 2	Immobilizzazioni materiali	5.159.949	5.654.254
Nota 3	Immobilizzazioni immateriali	0	0
Nota 4	Partecipazioni	14.910.150	15.651.293
Nota 5	Attività finanziarie	1.417.370	1.617.370
Nota 6	Altre attività non correnti	4.744.495	8.538.291
Nota 7	Imposte anticipate nette	82.552.755	26.154.699
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>825.116.173</b>	<b>853.316.432</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Nota 8	Crediti commerciali	3.208.086	6.007.777
Nota 9	Attività fiscali	2.400.382	4.508.908
Nota 10	Altre attività correnti	12.167.792	10.091.073
Nota 11	Rimanenze	13.699.064	14.281.613
Nota 12	Disponibilità liquide	352.668.109	322.630.253
<b>Totale attività correnti</b>		<b>384.143.434</b>	<b>357.519.625</b>
<b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA</b>			
Nota 13	Investimenti immobiliari	75.930.558	30.272.772
<b>Totale destinate alla vendita</b>		<b>75.930.558</b>	<b>30.272.772</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>1.285.190.165</b>	<b>1.241.108.829</b>

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>31 dicembre 2020</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale Sociale	298.418.386	298.418.386
Riserva da sovrapprezzo	10.735.016	10.735.016
Riserva legale	13.863.290	12.707.621
Altre riserve	826.659.830	826.920.710
Utile (perdita) esercizi precedenti	62.346.449	40.388.746
Utile (perdita) dell'esercizio	54.492.811	23.113.372
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.266.515.782</b>	<b>1.212.283.851</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
Nota 14 Debiti vs/ banche e altri finanziatori	0	0
Nota 15 Altre passività non correnti	3.752.552	1.907.749
Nota 16 Fondo per rischi ed oneri	3.651.059	3.743.102
Nota 17 Fondi relativi al personale	327.662	498.939
Nota 18 Imposte differite passive	0	0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>7.731.274</b>	<b>6.149.790</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
Nota 19 Debiti vs/ banche e altri finanziatori	0	12.374.638
Nota 20 Debiti verso fornitori	3.188.242	7.135.396
Nota 21 Debiti tributari	830.341	536.745
Nota 22 Debiti vs istituti previdenziali	38.628	37.955
Nota 23 Altre passività correnti	6.885.900	2.590.454
<b>Totale passività correnti</b>	<b>10.943.110</b>	<b>22.675.188</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.285.190.165</b>	<b>1.241.108.829</b>



CONTO ECONOMICO		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
Nota 24	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	69.977.809	73.309.430
Nota 25	Altri ricavi	6.405.687	1.449.312
Nota 26	Variazione rimanenze	-1.242.880	-395.809
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>75.140.615</b>	<b>74.362.933</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
Nota 27	Materie prime e materiali di consumo	-36.124	-1.725
Nota 28	Costi per servizi	-5.213.943	-3.812.986
Nota 29	Costi per il personale	-2.088.818	-2.049.693
Nota 30	Ammortamenti e Svalutazioni	-4.054.602	-1.953.143
Nota 31	Rett./Ripr. di valore nette su attività materiali	-30.379.360	-21.781.633
Nota 32	Rettifiche di valore attività finanziarie	-1.741.143	-723.523
Nota 33	Accantonamento/utilizzi per rischi e oneri	92.042	0
Nota 34	Altri proventi e oneri	-9.511.373	-9.680.684
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>-52.933.321</b>	<b>-40.003.386</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>22.207.294</b>	<b>34.359.548</b>
<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
Nota 35	Proventi finanziari	195	0
Nota 36	Oneri finanziari	-136.065	-796.023
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>		<b>-135.870</b>	<b>-796.023</b>
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>		<b>22.071.424</b>	<b>33.563.525</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>			
Nota 37	a) correnti	32.421.387	-10.450.153
	b) imposte relative ad esercizi precedenti	-17.209.541	-16.071.752
	c) imposte differite e anticipate	-7.024.938	-457.001
		56.655.866	6.078.600
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>54.492.811</b>	<b>23.113.372</b>

## PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	54.492.811	23.113.372
Utile (Perdite) attuar.li su piani a benefici definiti	-3.071	-1.968
<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>0</b>	<b>-1.968</b>
<b>REDDITIVITA' COMPLESSIVA</b>	<b>54.489.740</b>	<b>23.111.404</b>

## PROSPETTO DELLA VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Distr.tà	31/12/2018	AGGREGAZIONI 2019	FTA (IAS 40) 01/01/2019	Saldi di apertura 01/01/2019	Allocazione risultato		Variazione dell'esercizio	Redditività complessiva	Patrimonio netto al 31/12/2019
						Riserve	Dividendi- Altre			
Capitale sociale		298.418.386	0		298.418.386					298.418.386
Sovraprezzo azioni		10.735.016	0		10.735.016					10.735.016
Riserva Legale	(b)	10.576.953	0		10.576.953	501.390				11.078.343
Altre Riserve	(a,b,c)	729.559.261	-1.950.658		727.608.603			-255.229		727.353.374
Riserva FTA IAS 40		0		97.540.630	97.540.630					97.540.630
Ris. da rival.ne ex L.413/91		66.413			66.413					66.414
Ris. da rival.ne ex L. 342/00		2.247.680			2.247.680					2.247.681
Ris. da valutazione (AFS)		94.099			94.099			-94.099		-0
Riserva attuariale		-129.095			-129.095				20.518	-108.577
Utili (perdite) esercizi prec.	(a,b,c)	40.388.746			40.388.746					40.388.746
Utili (perdite) d'esercizio		10.027.797			10.027.797		9.526.407		32.585.533	32.585.533
Annullamento Partecipazioni			-0							
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.101.985.257</b>	<b>-1.950.658</b>	<b>97.540.630</b>	<b>1.197.575.229</b>	<b>501.390</b>	<b>9.526.407</b>	<b>-349.328</b>	<b>32.606.051</b>	<b>1.220.305.546</b>

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Distr.tà	31/12/2019	Variazioni	Saldi di apertura 01/01/2020	Allocazione risultato		Variazione dell'esercizio	Redditività complessiva	Patrimonio netto al 31/12/2020
					Riserve	Dividendi- Altre			
Capitale sociale		298.418.386		298.418.386					298.418.386
Sovraprezzo azioni		10.735.016		10.735.016					10.735.016
Riserva Legale	(b)	11.078.343		11.078.343	1.629.277				12.707.620
Altre Riserve	(a,b,c)	727.353.374		727.353.374			-178.715		727.174.659
Riserva FTA IAS 40		97.540.630		97.540.630					97.540.630
Ris. da rival.ne ex L.413/91		66.414		66.414					66.414
Ris. da rival.ne ex L. 342/00		2.247.681		2.247.681					2.247.681
Riserva attuariale		-108.577		-108.577				-95	-108.672
Utili (perdite) esercizio precedenti	(a,b,c)	40.388.746		40.388.746					40.388.746
Utili (perdite) d'esercizio		32.585.533		32.585.533				23.113.372	23.113.372
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.220.305.546</b>	<b>0</b>	<b>1.220.305.546</b>	<b>1.629.277</b>	<b>0</b>	<b>-178.715</b>	<b>23.113.277</b>	<b>1.212.283.851</b>

Valori espressi all'unità Euro

Descrizione	Distr.tà	31/12/2020	Variazioni	Saldi di apertura 01/01/2021	Allocazione risultato		Variazione dell'esercizio	Redditività complessiva	Patrimonio netto al 31/12/2021
					Riserve	Dividendi-Altre			
Capitale sociale		298.418.386		298.418.386					<b>298.418.386</b>
Sovraprezzo azioni		10.735.016		10.735.016					<b>10.735.016</b>
Riserva Legale	(b)	12.707.620		12.707.620	1.155.669				<b>13.863.290</b>
Altre Riserve	(a,b,c)	727.174.659		727.174.659			-257.810		726.916.849
Riserva FTA IAS 40		97.540.630		97.540.630					<b>97.540.630</b>
Ris. da rival.ne ex L.413/91		66.414		66.414					<b>66.414</b>
Ris. da rival.ne ex L. 342/00		2.247.681		2.247.681					<b>2.247.681</b>
Riserva attuariale		-108.672		-108.672				-3.071	<b>-111.743</b>
Utili (perdite) esercizio precedenti	(a,b,c)	40.388.746		40.388.746	21.957.703				<b>62.346.449</b>
Utili (perdite) d'esercizio		23.113.372		23.113.372	-23.113.372			54.492.811	<b>54.492.811</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.212.283.851</b>	<b>0</b>	<b>1.212.283.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-257.810</b>	<b>54.489.740</b>	<b>1.266.515.781</b>

## PROSPETTO DELLA DISPONIBILITA' E DISTRIBUIBILITA' DEL PATRIMONIO NETTO (ART 2427 comma 1, n.7-bis C.C. e OIC 28)

Descrizione	Importo	Origine/natura		Utilizzazione (1) (A, B, C, D)	Quota disponibile (2)	Utilizzazioni nei tre precedenti periodi	
		Riserva di capitale	Riserva di utili			per copertura perdite	per altri utilizzi
Capitale Sociale	298.418.386						
Riserva da sovrapprezzi di emissione	10.735.016				10.735.016		
Riserve:	838.320.768		13.863.290		-		
a) di utili			13.863.290		-		
- riserva legale	13.863.290		13.863.290	B			
b) altre	726.916.849		-	A, B, C	-		
- avanzo di fusione	721.762.784			A, B, C			
- altre	5.154.065						
c) Riserva FTA IAS 40	97.540.630			A, B, C			
Riserve da rivalutazione e attuariale	2.202.351						
Utili / Perdite portate a nuovo	62.346.449			A, B, C			
Utile / Perdita dell'esercizio	54.492.811						
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>1.266.515.781</b>	<b>-</b>	<b>13.863.290</b>		<b>10.735.016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Quota non distribuibile							
Residua quota distribuibile							

### (1) Utilizzazione

- A: per aumento capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci
- D: per altri vincoli statuari

### (2) Disponibilità

Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

## RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in unità di euro

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile / (perdita) dell'esercizio	54.492.811	23.113.372
Ammortamenti	1.751.051	1.699.176
Svalutazioni	2.303.551	253.967
Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	30.379.360	21.781.633
Accantonamento fondo rischi	-92.042	0
Accantonamento TFR	37.625	36.993
Rettifiche di valore attività finanziarie	1.741.143	723.523
Imposte anticipate / differite	-56.655.866	-6.078.600
Imposte correnti	24.234.479	16.528.753
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione corrente (A)</b>	<b>58.192.111</b>	<b>58.058.816</b>
Crediti commerciali	496.139	1.512.435
Altre attività	3.821.605	-9.014.401
Variazione Rimanenze	0	395.809
Debiti commerciali	-3.947.154	3.815.899
Altre Passività	-6.971.371	5.155.560
Fondo per rischi e oneri	0	-700.000
Fondo del personale	-208.902	-438.229
Plusvalenze da cessioni immobiliari	326.772	197.737
Minusvalenze da cessioni immobiliari	-135.267	-109.500
Imposte pagate	-10.828.591	-23.597.856
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione operativa (B)</b>	<b>-17.446.770</b>	<b>-22.782.545</b>
Investimenti immobiliari	-3.279.696	-3.535.396
Disinvestimenti immobiliari	7.003.595	4.494.459
Partecipazioni	-1.000.000	0
Altre attività finanziarie	200.000	0
Investimenti in immobilizzazioni materiali	-1.256.746	-1.360.672
<b>Flusso di cassa generato dagli investimenti (C)</b>	<b>1.667.153</b>	<b>-401.609</b>
Dividendi pagati	0	-30.956.256
Variazioni debiti finanziari	-12.374.638	-25.124.050
<b>Flusso di cassa generato dai finanziamenti (D)</b>	<b>-12.374.638</b>	<b>-56.080.306</b>
<b>Flusso di cassa complessivo del periodo (A+B+C+D)</b>	<b>30.037.856</b>	<b>-21.205.643</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo (F)</b>	322.630.253	343.835.897
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo (E)</b>	352.668.109	322.630.253
<b>Liquidità generata (assorbita) nell'esercizio (F-E)</b>	<b>30.037.856</b>	<b>-21.205.643</b>

Milano, 8 febbraio 2022.

**BANCO BPM S.p.A.**

# NOTA INTEGRATIVA

## POLITICHE CONTABILI

### Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio d'esercizio è redatto applicando i principi contabili internazionali International Financial Reporting Standards (IFRS) e gli International Accounting Standards (IAS), emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB), e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dall'art.6 del Regolamento Comunitario (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002, nell'esercizio della facoltà prevista dall'art. 4 comma IV del D.lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005 di redigere il proprio bilancio di esercizio in conformità ai principi contabili internazionali a partire dal 31 dicembre 2005.

### Nuovi principi contabili/interpretazioni o modifiche di quelli esistenti approvati dallo IASB/IFRIC

Di seguito si riporta un'illustrazione dei nuovi principi contabili o delle modifiche ai principi esistenti approvati dallo IASB, nonché delle nuove interpretazioni o modifiche di quelle esistenti, pubblicate dall'IFRIC, con evidenza separata di quelli applicabili nell'esercizio 2019 da quelli applicabili negli esercizi successivi.

### Principi contabili IAS/IFRS e relative interpretazioni SIC/IFRIC omologati e da applicare obbligatoriamente ai fini della redazione del bilancio 2019

Regolamento n. 1986 del 31 ottobre 2017 – IFRS 16 "Leasing" - Il principio IFRS 16, pubblicato dallo IASB in data 13 gennaio 2016, definisce, nell'ottica sia del locatore sia del locatario, i principi in materia di rilevazione, valutazione, presentazione e disclosure dei contratti di leasing, sostituendo i precedenti standard/interpretazioni (IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27).

Regolamento n. 498 del 22 marzo 2018 – "Modifiche all'IFRS 9 Strumenti finanziari – Elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa" - Le modifiche sono volte a chiarire la classificazione di determinate attività finanziarie rimborsabili anticipatamente quando si applica l'IFRS 9. In particolare:

- per le attività finanziarie: si prevede la possibilità di valutare al costo ammortizzato anche quei finanziamenti che, in caso di rimborso anticipato, presuppongono un pagamento da parte del concedente;
- per le passività finanziarie: nel caso di una modifica dei termini contrattuali di una passività, che non è tale da comportare la cancellazione dal bilancio (*derecognition*), è previsto che l'effetto della modifica sul costo ammortizzato debba essere imputato a conto economico alla data della modifica stessa.

Regolamento n. 1595 del 23 ottobre 2018 – IFRIC 23 "Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito" - L'interpretazione ha lo scopo di fornire chiarimenti su come applicare i criteri d'iscrizione e misurazione previsti dallo IAS 12 in caso di incertezza sui trattamenti per la determinazione dell'imposta sul reddito.

Regolamento n. 237 dell'8 febbraio 2019 – "Modifiche allo IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture - Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture" - Le modifiche mirano a chiarire che le disposizioni in materia di riduzione di valore di cui all'IFRS 9 "Strumenti finanziari" si applicano alle Interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture.

Regolamento n. 402 del 13 marzo 2019 – "Modifiche allo IAS 19 Benefici per i dipendenti – Modifica, riduzione o estinzione del piano" - L'obiettivo delle modifiche è chiarire che in caso di modifiche ai piani a benefici definiti si rende necessario applicare le ipotesi aggiornate a partire dalla rideterminazione della passività (attività) netta per il resto del periodo di riferimento.

Regolamento n. 412 del 14 marzo 2019 – “Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017 – Modifiche all’IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 e IAS 23” - L’obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di fornire alcuni chiarimenti volti a risolvere alcune incoerenze nei principi in oggetto oppure precisazioni di carattere terminologico.

## Principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni SIC/IFRIC omologati, con applicazione anticipata da parte del Gruppo

Regolamento n. 34 del 15 gennaio 2020 – “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse”.

Il Regolamento ha l’obiettivo di modificare alcuni requisiti relativi all’*hedge accounting* per consentire alle entità di fornire informazioni utili nel periodo di incertezza derivante dall’eliminazione graduale dei tassi di interesse di riferimento entro il 2021 (“*Interbank Offered Rates*” - *IBOR Transition*). In tale documento lo IASB si è focalizzato sugli effetti contabili dell’incertezza nel periodo pre-riforma; si prevede una seconda fase che valuterà le potenziali conseguenze della sostituzione del *benchmark* con valori di riferimento alternativi sulla rendicontazione finanziaria. Ancorché le modifiche sono applicabili obbligatoriamente dal 1° gennaio 2020, il Gruppo Banco BPM ha optato per un’applicazione anticipata della modifica; tuttavia non si riscontrano impatti per il bilancio della Società.

## Principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni SIC/IFRIC omologati, la cui applicazione decorre successivamente al 31 dicembre 2019

Di seguito si fornisce un’illustrazione dei principi contabili/interpretazioni o modifiche degli stessi emanati dallo IASB/IFRIC ed omologati dalla Commissione Europea, che troveranno applicazione obbligatoria successivamente all’esercizio 2019.

Regolamento n. 2075 del 29 novembre 2019 – “IFRS Conceptual Framework - Modifiche” - La versione rivista del Framework incorpora alcune modifiche ai riferimenti esistenti al framework precedente in alcuni principi ed interpretazioni per aggiornarli al nuovo Conceptual Framework.

Tali modifiche saranno applicabili a partire dal 1° gennaio 2020.

Regolamento n. 2104 del 29 novembre 2019 – “Definizione di Rilevante - Modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8” - Il Regolamento chiarisce la definizione di “Rilevante” al fine di aiutare le società ad esprimere giudizi sul relativo concetto e di migliorare la significatività delle informazioni previste nelle note al bilancio.

Le modifiche si applicheranno a partire dal 1° gennaio 2020.

## Principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni SIC/IFRIC emanati dallo IASB/IFRIC, in attesa di omologazione

Per completezza si fornisce di seguito un’elencazione degli ulteriori principi ed interpretazioni, emanati dallo IASB/IFRIC ma non ancora omologati che, pur essendo di potenziale interesse per le società del Gruppo, non sono ritenuti tali da impattare in modo significativo sulla situazione patrimoniale ed economica delle società del Gruppo, nonché sull’informativa di bilancio:

- Modifiche all’IFRS 3 “Definizione di business” emesso dallo IASB il 22 ottobre 2018 con l’obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un’acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell’IFRS 3. Le modifiche si applicheranno alle acquisizioni successive al 1° gennaio 2020.

Per completezza informativa si segnala che in data 18 maggio 2017 lo IASB ha emanato il nuovo principio contabile IFRS 17 che disciplina i contratti emessi dalle compagnie di assicurazione e la cui applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2021. In data 15 novembre 2018 lo stesso IASB ha proposto il differimento dell’entrata in vigore del principio al 1° gennaio 2022, proponendo contestualmente di estendere fino al 2022 l’esenzione temporanea dall’applicazione dell’IFRS 9 concessa alle compagnie assicurative, in modo che IFRS 9 ed IFRS 17 possano essere applicati nello stesso momento.

Per l’operatività delle società del Gruppo non sono previsti impatti diretti.

## PRINCIPI DI REDAZIONE

Il bilancio riflette la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società; è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario, dal prospetto della redditività complessiva e dalla presente nota ed è corredato della relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione della Società.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5 del Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2005 e dallo IAS 1/46, il bilancio d'esercizio è redatto utilizzando l'Euro come moneta di conto. Gli importi indicati nella Nota Integrativa, ove non diversamente specificato, sono esposti in migliaia di Euro.

Se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione prevista dai principi contabili internazionali è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico, essa non è applicata. Nelle note esplicative sono spiegati i motivi della eventuale deroga e la sua influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico.

Il bilancio è stato redatto nel rispetto dei seguenti principi generali:

Continuità aziendale: il bilancio è redatto nella prospettiva della continuità dell'attività. A partire dal 1° gennaio 2022 è divenuta efficace la fusione di Bipielle Real Estate S.p.A. nella capogruppo Banco BPM S.p.a.

Rilevazione per competenza economica: il bilancio è redatto secondo il principio della rilevazione per competenza economica ad eccezione dell'informativa sui flussi finanziari;

Coerenza di presentazione: la presentazione e la classificazione delle voci è mantenuta costante da un periodo all'altro a meno che un principio o una interpretazione non richiedano un cambiamento nella presentazione o che un'altra presentazione o classificazione non sia più appropriata tenuto conto di quanto previsto dallo IAS 8. In quest'ultimo caso viene fornita l'informativa riguardante i cambiamenti effettuati rispetto all'esercizio precedente;

Rilevanza e aggregazione: Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci, sotto voci e da ulteriori specifiche; i relativi dettagli sono esposti nella nota integrativa e contrassegnati in bilancio dalla numerazione della relativa nota. Le voci, le sotto voci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. Gli schemi non corrispondono a quanto previsto dagli artt.2424 e 2425 del codice civile in quanto incompatibili con le modalità di rappresentazione prescritte dai principi contabili internazionali. Gli stessi sono stati definiti in conformità a quanto previsto dallo IAS 1;

Prevalenza della sostanza sulla forma: affinché il bilancio rappresenti fedelmente le operazioni e gli altri eventi societari, è necessario che essi siano rilevati e rappresentati in conformità alla loro sostanza e realtà economica e non solamente secondo la loro forma legale.

Compensazione: le attività e le passività, i proventi e i costi non vengono compensati, a meno che ciò non sia consentito o richiesto da un principio contabile internazionale o da una sua interpretazione. Le voci di natura o destinazione dissimile sono presentate distintamente a meno che siano irrilevanti.

Informazioni comparative: per ogni conto dello stato patrimoniale e del conto economico viene fornita l'informazione comparativa relativa all'esercizio precedente.

La Società non ha predisposto il bilancio consolidato in quanto è a sua volta controllata dal Banco BPM, il quale redige un bilancio consolidato per uso pubblico conforme ai principi IAS/IFRS.

## Prospetti e schemi di bilancio

Lo Stato Patrimoniale è redatto secondo il criterio di liquidità crescente. Lo schema evidenzia la ripartizione di attività e passività "correnti/non correnti".

Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- si prevede sia realizzata/estinta nel normale ciclo operativo della Società;
- si prevede si realizzi/estingua entro 12 mesi;
- la si possiede per essere negoziata.



Nel caso in cui un'attività / passività non soddisfi nessuno dei tre criteri menzionati è classificata come attività/passività "non corrente".

Il Conto economico è redatto secondo lo schema di classificazione dei costi per natura.

Il Rendiconto finanziario è redatto secondo il metodo indiretto ovvero partendo dal risultato economico dell'esercizio rettificato di tutte le operazioni che non hanno comportato una movimentazione di flussi finanziari, da qualsiasi differimento/accantonamento di incassi/pagamenti derivanti dall'attività operativa, d'investimento e finanziamento.

Il prospetto della Movimentazione del Patrimonio Netto illustra le variazioni intervenute nelle voci di Patrimonio Netto relative alla destinazione dell'utile, all'ammontare correlato alle operazioni con gli azionisti quali eventuali aumenti/rimborsi di capitale e all'effetto derivante da eventuali cambiamenti di principi contabili.

## Le incertezze sull'utilizzo di stime nella predisposizione del bilancio di esercizio

Di seguito l'informativa prevista dal principio contabile internazionale IAS 1 paragrafo 125 e dalle raccomandazioni contenute nei Documenti Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009 e n. 4 del 3 marzo 2010, in conformità con gli standard espositivi e le casistiche evidenziate dalla Capogruppo ove applicabili.

L'applicazione di alcuni principi contabili implica necessariamente il ricorso a stime ed assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività iscritti in bilancio e sull'informativa fornita in merito alle attività e passività potenziali.

Le assunzioni alla base delle stime formulate tengono in considerazione tutte le informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio nonché ipotesi considerate ragionevoli anche alla luce dell'esperienza storica.

Per loro natura, non è quindi possibile escludere che le ipotesi assunte, per quanto ragionevoli, potrebbero non trovare conferma nei futuri scenari in cui la Società si troverà ad operare. I risultati che si consuntiveranno in futuro potrebbero pertanto differire dalle stime effettuate ai fini della redazione del bilancio e potrebbero conseguentemente rendersi necessarie rettifiche a oggi non prevedibili né stimabili rispetto al valore contabile delle attività e passività iscritte in bilancio. Al riguardo si evidenzia che le rettifiche nelle stime potrebbero rendersi necessarie a seguito dei mutamenti nelle circostanze sulle quali la stessa era fondata, in seguito a nuove informazioni o alla maggiore esperienza registrata.

Tra i principali fattori di incertezza che potrebbero incidere sugli scenari futuri in cui la Società si troverà ad operare non devono essere sottovalutati gli effetti negativi da contagio sull'economia globale e italiana direttamente o indirettamente collegati all'epidemia da Coronavirus.

Di seguito si elencano i processi di stima considerati maggiormente critici al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società:

- stima del valore recuperabile degli immobili detenuti a scopo di investimento;
- determinazione del fair value degli immobili
- determinazione delle rettifiche di valore dei crediti iscritti nell'attivo patrimoniale;
- stima delle perdite presunte di valore a fronte di attività immateriali e di investimenti partecipativi;
- determinazione del *fair value* di attività e passività finanziarie;
- stima della recuperabilità delle attività fiscali per imposte anticipate;
- stima dei fondi per rischi e oneri;
- stima delle obbligazioni relative ai benefici a favore dei dipendenti.

Con particolare riferimento alla determinazione del fair value degli immobili si indicano i seguenti aspetti rilevanti.

Le politiche contabili del Gruppo prevedono che il patrimonio immobiliare sia valutato al *fair value*, secondo i criteri stabiliti dal principio contabile IAS 40 per gli immobili detenuti a scopo di investimento o dal principio IAS 16 – ed in particolare del criterio del valore rideterminato - per quelli funzionali utilizzati

per le attività amministrative e/o commerciali. L'aggiornamento dei valori è basato su apposita perizia rilasciata da primaria società, redatta in conformità degli standard "RICS Valuation"<sup>1</sup>.

In maggior dettaglio, per gli immobili ad uso investimento, le politiche contabili del Gruppo prevedono che l'aggiornamento del *fair value* sia condotto con frequenza annua, a meno di evidenze che rendano necessario un aggiornamento anticipato. Per gli immobili ad uso funzionale è invece possibile rideterminare il *fair value* con frequenza superiore all'anno; detta frequenza potrà dipendere dall'eventuale rilevazione di scostamenti significativi nelle quotazioni del mercato immobiliare, desunti sulla base di un'analisi di scenario, dalla rilevanza o dalle peculiarità distintive degli immobili.

L'aggiornamento del *fair value* è determinato attraverso il ricorso ad apposite perizie predisposte da esperti qualificati ed indipendenti, nel rispetto dei criteri stabiliti dal principio IFRS 13 per la misurazione del *fair value*. Nell'ambito di un ventaglio di possibili approcci valutativi, consentiti dal citato principio, la selezione di una determinata metodologia valutativa, così come la selezione di determinati parametri e/o assunzioni di stima, possono influenzare, in modo significativo, la determinazione del *fair value*, tenuto anche conto delle specificità e delle caratteristiche distintive dell'oggetto da valutare.

Tra le assunzioni significative ai fini della misurazione del *fair value* vi è la valutazione su quale sia il massimo e migliore utilizzo degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si può escludere che l'utilizzo di metodologie o parametri di stima differenti - influenzati dalle previsioni relative agli scenari di riferimento del mercato immobiliare rilevante, anche in conseguenza delle ripercussioni della pandemia in corso - possa condurre a valutazioni differenti rispetto a quelle effettuate per il bilancio 2021, con conseguenti impatti negativi sulla situazione patrimoniale ed economica.

Ai fini del bilancio 2021, nella selezione dei parametri e delle assunzioni di stima si sono considerati i nuovi elementi informativi acquisiti nell'ambito delle interlocuzioni con la BCE, in relazione all'ispezione relativa al rischio di credito e di controparte delle esposizioni CRE, sebbene alla data del presente Bilancio non sia pervenuto alcun "draft report" contenente le preliminari osservazioni formulate dal citato Organo di Vigilanza. Tra i nuovi elementi informativi si sono considerati, in particolare, gli effetti negativi del Covid-19 su alcune particolari categorie di immobili, con l'intento di formulare la migliore stima possibile del *fair value*, seppur la stessa continua ad essere caratterizzata da significativi margini di soggettività tenuto conto delle specificità dell'oggetto di valutazione.

Non è quindi possibile escludere che, ad esito finale delle attività di verifica dell'Organo di Vigilanza, con il rilascio delle cosiddette "Decision" o "Final follow-up letter", possano emergere nuovi elementi informativi, non noti alla data di redazione del presente Bilancio, da considerare ai fini della misurazione del *fair value* del patrimonio immobiliare.

## ALTRI ASPETTI

### Termini di approvazione e pubblicazione del bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio di esercizio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Banco BPM in data 8 febbraio 2022 e sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci.

### Revisione contabile

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 è sottoposto a revisione contabile a cura della Società di Revisione PricewaterhouseCoopers SpA, con sede legale in Milano, Piazza Tre Torri 2, iscritta al Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in applicazione dell'incarico conferito a detta società per gli esercizi 2020-2022 con delibera assembleare del 2 aprile 2020.

La relazione di revisione è depositata e messa a disposizione dei soci insieme alla relazione finanziaria annuale, ai sensi dell'art. 2429 del codice civile.

---

<sup>1</sup> Standard contenuti nel documento "RICS Valuation – Global Standard" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito (anche detto "Red Book").

## CRITERI DI VALUTAZIONE

### Investimenti immobiliari

Le attività materiali comprendono i terreni, gli immobili strumentali, gli investimenti immobiliari, gli impianti tecnici, i mobili e gli arredi e le attrezzature di qualsiasi tipo. Si tratta di attività materiali detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, per essere affittate a terzi, o per scopi amministrativi e che si ritiene di utilizzare per più di un periodo.

In dettaglio:

- gli immobili detenuti per essere affittati a terzi o per la valorizzazione del capitale investito, tramite la vendita, sono classificati come "attività materiali ad uso investimento" e seguono le regole previste dallo IAS 40;
- gli immobili detenuti nell'ottica di valorizzazione dell'investimento attraverso lavori di ristrutturazione o di riqualificazione, al fine di una successiva vendita, sono classificati come rimanenze e seguono la disciplina prevista dallo IAS 2.

#### Criteria d'iscrizione:

Le attività materiali sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene. Le spese di manutenzione straordinaria, che comportano un incremento dei benefici economici futuri, vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

Per gli immobili iscritti tra le attività materiali a scopo di investimento, a seguito della chiusura dell'originaria esposizione creditizia (cd. "datio in solutum"), il valore iniziale di iscrizione è pari al *fair value* ("valore di mercato"), desunto da apposita perizia.

La differenza tra il valore di prima iscrizione dell'immobile ed il valore di carico della precedente esposizione creditizia, oggetto di cancellazione, è rilevata tra le "Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito" fino a concorrenza del valore del credito lordo esistente alla data di iscrizione. Tenuto conto del criterio di valutazione al *fair value* degli immobili ad uso investimento, come di seguito descritto, nella circostanza in cui il *fair value* di prima iscrizione dell'immobile dovesse essere superiore rispetto al valore del credito lordo, l'eccedenza è rilevata a conto economico nella voce "Risultato netto delle valutazioni al *fair value* delle attività materiali e immateriali".

Qualora al momento del perfezionamento dell'operazione, i competenti organi aziendali dovessero avere assunto la decisione di procedere alla dismissione dell'immobile entro un lasso temporale breve, il valore di iscrizione dell'immobile sarà pari al "valore di pronto realizzo", anch'esso desunto da apposita perizia, a meno che non vi siano trattative in corso tali da far presumere un maggior valore di recupero.

In ogni caso, qualora alla data di iscrizione dell'immobile, dovessero sussistere concrete trattative di vendita, dimostrate da impegni assunti dalle parti interessate e deliberate dai competenti organi aziendali, il valore di iscrizione iniziale dovrà tenere conto del prezzo di uscita deliberato, al netto delle eventuali spese di cessione, qualora inferiore rispetto al "valore di mercato" desunto dalla perizia.

#### Criteria di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali:

Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività materiali sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore, ad esclusione:

- degli immobili detenuti a scopo di investimento, per i quali la Società ha adottato l'opzione, consentita dallo IAS 40, di valutarli in base al metodo del *fair value*;
- delle attività materiali rientranti nella disciplina dello IAS 2, che sono valutate al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo, rappresentato dal prezzo di vendita stimato meno i costi presunti per il completamento e gli altri costi necessari per realizzare la vendita.

### Immobili a scopo di investimento: metodo del *fair value*

Per gli immobili a scopo di investimento, rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 40, la società ha adottato il metodo di valutazione del *fair value*, in base al quale, successivamente alla rilevazione iniziale, tutti gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value*.

Il metodo del *fair value* prevede che:

- gli incrementi di *fair value* debbano essere rilevati a conto economico come proventi ("Risultato netto della valutazione al *fair value* delle attività materiali ed immateriali");

- i decrementi di *fair value* debbano essere rilevati a conto economico come oneri ("Risultato netto della valutazione al *fair value* delle attività materiali ed immateriali").

In caso di vendita, la differenza tra il corrispettivo della cessione ed il valore di carico deve essere riconosciuta a conto economico, come "Utile (perdita) da cessione di investimenti".

Per le modalità di determinazione del *fair value* e della periodicità di rideterminazione del patrimonio immobiliare e del patrimonio artistico di pregio, si fa rinvio ai criteri illustrati nell' "Informativa sul *fair value*".

#### Criteri di cancellazione:

Un'attività materiale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione delle attività materiali, determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene, sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità (voce "Utili (Perdite) da cessione di investimenti").

### Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali sono rappresentate da impianti, macchinari, attrezzature, automezzi e altri beni. Esse sono detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, sono classificate come "attività materiali ad uso funzionale" e sono iscritte secondo il principio contabile IAS 16.

#### Criteri d'iscrizione e valutazione:

Le attività materiali sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene. Le spese di manutenzione straordinaria, che comportano un incremento dei benefici economici futuri, vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

Successivamente all'iscrizione iniziale le attività materiali sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore.

#### Ammortamenti

Le attività materiali ad uso funzionale sono sistematicamente ammortizzate lungo la loro vita utile stimata, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti, ad eccezione dei terreni in quanto avente vita utile illimitata, siano essi stati acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati.

La quota di ammortamento deve essere in grado di riflettere il deperimento dei cespiti nel tempo a seguito del loro utilizzo, tenuto conto delle spese di manutenzione di carattere straordinario, che possono portare ad un incremento del valore dei cespiti.

Il valore ammortizzabile è rappresentato dal costo del bene al netto del valore residuo al termine del processo di ammortamento, qualora ritenuto significativo.

Di seguito sono indicati i periodi di vita utile sulla base dei quali è calcolato l'ammortamento delle attività materiali:

Categorie	Vita Utile
Impianti	7 esercizi
Macchine elettroniche per ufficio	5 esercizi
Attrezzature	7 esercizi
Mobili	9 esercizi
Arredamento	7 esercizi
Oneri pluriennali	13 esercizi

Le Immobilizzazioni materiali sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione/vendita e/o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione e non sono attesi benefici economici futuri. L'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'esercizio dell'eliminazione.

## Partecipazioni

La voce include le interessenze detenute in società direttamente controllate, collegate, soggette a controllo congiunto nonché le partecipazioni di minoranza in società controllate e collegate appartenenti al Gruppo Banco BPM. Lo IAS 27 prevede che nel bilancio separato le controllate, le società sottoposte a controllo congiunto e le collegate siano valutate con il metodo del costo, oppure in conformità allo IAS 39. A ciascuna categoria deve essere applicato il medesimo criterio di valutazione.

Si definisce "controllata" la società su cui si esercita il controllo. Tale condizione si configura quando si ha il potere di determinare, direttamente o indirettamente, le scelte amministrative e della gestione dell'impresa così da poter ottenere i relativi benefici. Ciò avviene quando è detenuta, direttamente e/o indirettamente, più della metà dei diritti di voto o in presenza di altre condizioni di controllo di fatto, quali ad esempio la nomina della maggioranza degli Amministratori.

Si considerano collegate le società non controllate in cui si esercita un'influenza significativa. Si presume che la società eserciti un'influenza significativa in tutti i casi in cui detiene il 20% o una quota superiore dei diritti di voto e, indipendentemente dalla quota posseduta, qualora sussista il potere di partecipare alle decisioni gestionali e finanziarie delle partecipate in virtù di particolari legami giuridici, quali patti parasociali (patti di sindacato), aventi la finalità per i partecipanti al patto di assicurare la rappresentatività negli organi di gestione e di salvaguardare l'unitarietà di indirizzo della gestione, senza tuttavia averne il controllo.

Sono considerate società a controllo congiunto quelle per cui vi sono accordi contrattuali o di altra natura in base ai quali è necessario il consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo per l'assunzione di decisioni finanziarie e gestionali aventi valenza strategica.

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie classificate nella presente categoria sono rilevate al costo, inclusivo dell'eventuale avviamento pagato in sede di acquisizione, il quale non è pertanto oggetto di autonoma e separata rilevazione. Successivamente le partecipazioni sono valutate al costo, eventualmente rettificato per perdite di valore.

Se esistono evidenze che il valore di una partecipazione possa aver subito una riduzione, si procede alla stima del valore recuperabile della partecipazione stessa, che rappresenta il maggiore tra il fair value, al netto dei costi di vendita, e il valore d'uso. Qualora i motivi della perdita di valore siano rimossi a seguito di un evento verificatosi successivamente alla rilevazione della riduzione di valore, vengono effettuate riprese di valore con imputazione a conto economico fino a concorrenza dell'impairment in precedenza rilevato.

I dividendi sono contabilizzati come ricavi nel momento in cui sorge il diritto al ricevimento degli stessi, ovvero quando ne è deliberata la distribuzione, a prescindere dal fatto che trattasi di dividendi che si sono generati anteriormente o successivamente alla data di acquisizione. Il rischio che la contabilizzazione del dividendo a conto economico possa comportare una sopravvalutazione della partecipazione, qualora relativo a utili formati in data antecedente all'acquisizione, è superato dalla conduzione del test d'impairment della partecipazione stessa.

Le attività finanziarie vengono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse o quando l'attività finanziaria viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici a essa connessi.

## Crediti commerciali

I crediti commerciali, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali, sono iscritti al valore nominale. Si tiene conto delle eventuali perdite durevoli di valore che sono portate a diretta rettifica dell'importo e corrispondentemente imputate a conto economico.

Appropriate svalutazioni per stimare gli importi non recuperabili sono iscritte a conto economico quando vi è evidenza oggettiva che i crediti hanno perso valore. Le svalutazioni sono determinate in misura pari alla differenza tra il valore di carico dei crediti e il valore attuale dei flussi di cassa futuri stimati.

L'introduzione dei principi contabili IFRS 9 non ha apportato significative modifiche rispetto quanto già si faceva con i precedenti principi IAS 39.

## Rimanenze

Gli investimenti immobiliari sono classificati fra le Rimanenze quando la società intende destinare tale investimento alla vendita e sono valutate al minore fra costo e valore netto di realizzo.

Il costo dell'investimento immobiliare al momento della rilevazione iniziale è rappresentato dal costo al netto dell'ammortamento cumulato alla data del trasferimento; il valore netto di realizzo rappresenta il prezzo di vendita stimato meno i costi stimati di completamento e gli altri costi necessari per realizzare la vendita.

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono iscritti al valore nominale. La voce include cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a vista e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

## Attività non correnti possedute per la vendita

La voce include le attività non correnti, il cui valore sarà recuperato principalmente dalla vendita piuttosto che attraverso l'uso continuativo. Tali attività sono iscritte al minore tra il valore netto contabile ed il valore corrente al netto dei costi di vendita.

## Benefici per i dipendenti

Il valore attuale dei debiti nei confronti dei dipendenti per benefici erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro attraverso programmi a benefici definiti, è calcolato sulla base del metodo del "*projected unit credit method*" secondo quanto richiesto dallo IAS 19, come da Regolamento CE N° 475 del 5 giugno 2012.

La valutazione della passività è effettuata da un attuario indipendente.

Gli utili e le perdite attuariali, che si originano per effetto di aggiustamenti delle precedenti ipotesi attuariali formulate, a seguito dell'esperienza effettivamente riscontrata o a causa di modificazione delle stesse ipotesi attuariali, comportano una rimisurazione della passività netta e sono imputabili in contropartita di una riserva di patrimonio netto.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di un'obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivante da dichiarazioni o comportamenti dell'impresa che terminano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della miglior stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, e le date di pagamento attendibilmente stimabili, e comunque per i fondi il cui esborso è previsto oltre i 12 mesi, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte sulla base della curva dei tassi di mercato in essere alla data di valutazione. L'effetto dell'attualizzazione, ovvero gli oneri derivanti dal trascorrere del tempo, è rilevato a conto economico nella voce "oneri e proventi finanziari".

## Debiti verso Banche

I prestiti bancari fruttiferi sono rilevati in base agli importi incassati, al netto dei costi dell'operazione e successivamente valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti bancari a breve come gli scoperti di conto corrente sono esposti in bilancio nelle passività correnti al loro valore nominale comprensivo di interessi e spese e non sono soggetti ad attualizzazione.

## Debiti:

- *commerciali*: debiti commerciali, verso banche e le passività correnti sono inizialmente rilevati al costo, corrispondente al *fair value* della passività al netto dei costi di transazione che sono direttamente attribuibili all'emissione della passività stessa.

A seguito della rilevazione iniziale, le passività finanziarie scadenti oltre i 12 mesi sono valutate con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo, mentre quelle con scadenza entro i 12 mesi sono valutate al costo.

- *tributari*: I debiti tributari sono rilevati al valore nominale e classificati tra le passività correnti;

- *previdenziali*: I debiti previdenziali sono rilevati al valore nominale e classificati tra le passività correnti.

## Crediti e debiti verso banche e clientela

Per i rapporti creditizi verso banche o clientela, iscritti in bilancio al costo ammortizzato, si è determinato un *fair value* ai fini di informativa nella Nota Integrativa, come richiesto dal principio contabile di riferimento IFRS 7. In particolare, le principali casistiche per il bilancio della società sono le seguenti:

- crediti "deteriorati": il *fair value* è assunto pari al valore di bilancio ed è classificato in corrispondenza del livello 3 nella gerarchia di *fair value*. Per tali esposizioni il prezzo di uscita risulterebbe influenzato in misura significativa dalle previsioni sulle perdite di valore, che sono frutto di una valutazione soggettiva, con riferimento alle possibilità di recupero ed alla relativa tempistica; in virtù di ciò, si ritiene che la considerazione dell'evoluzione dei tassi di interesse di mercato sia un fattore del tutto marginale nella determinazione del *fair value*;

-attività e le passività a vista o con scadenza nel breve periodo, in bonis: il valore contabile di iscrizione è considerato una buona approssimazione del *fair value*. Il *fair value* così determinato viene convenzionalmente classificato in corrispondenza del livello 2 nella gerarchia di *fair value*.

## Ricavi

Le vendite di beni sono riconosciute quando la società ha trasferito all'acquirente i rischi e i benefici significativi connessi alla proprietà dei beni.

I ricavi per la cessione di immobili sono riconosciuti in occasione della sottoscrizione dei corrispondenti atti notarili di compravendita. I ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi relativi alla prestazione di servizi sono contabilizzati quando il servizio è reso o maturato secondo il principio di competenza ovvero in base allo stadio di completamento del servizio prestato rilevato alla data di bilancio. L'esito della transazione viene ritenuto stimabile in modo affidabile quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte:

- l'ammontare del provento e lo stato di completamento della transazione nonché i relativi costi, alla data di bilancio possono essere misurati in modo attendibile;

- è probabile che i benefici economici associati alla transazione andranno a beneficio della Società.

Quando l'esito della transazione relativa alla prestazione di servizi non può essere misurato in modo attendibile, i proventi sono contabilizzati solo nella misura in cui i costi sostenuti ad essi riferibili siano recuperabili.

## Costi

- *acquisto di beni e prestazioni di servizi*

I costi sono contabilizzati quando sono sostenuti e precisamente:

- quando ne è divenuta certa l'esistenza;

- quando è determinabile in modo obiettivo l'ammontare;

- quando nella sostanza dell'operazione è possibile riscontrare che la società ha sostenuto il costo in base al principio di competenza.

I costi per godimento di beni di terzi sono classificati tra i costi per servizi essendo il conto economico esposto per natura.

#### - personale

I costi per il personale comprendono i benefici a breve termine quali stipendi, contributi per oneri sociali, indennità di ferie e assenza per malattia e benefici in natura per il personale in servizio.

- i benefici a breve termine quali stipendi, contributi per oneri sociali, indennità di ferie e assenza per malattia e benefici in natura per il personale in servizio. La società contabilizza i costi a breve termine quando il dipendente ha reso il proprio servizio alla stessa. La valutazione iniziale del beneficio a breve termine è il valore non attualizzato che l'impresa ha pagato o si attende di pagare.

- i benefici successivi al rapporto di lavoro quale il TFR;

- altri benefici a lungo termine.

#### - oneri finanziari

Gli oneri finanziari includono tutti i costi che derivano dal finanziamento delle sue attività. Gli stessi includono:

- gli interessi sugli scoperti di conto corrente;

- gli interessi sui prestiti a breve e lungo termine;

- gli interessi connessi ai leasing finanziari;

La contabilizzazione avviene nel periodo di maturazione.

La valutazione degli oneri finanziari sui prestiti a breve termine riflette l'interesse pagato o accantonato durante l'esercizio.

## Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio includono le imposte correnti, anticipate e differite.

Le imposte anticipate e differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività di bilancio e il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale.

Le imposte correnti sono calcolate sul risultato imponibile dell'esercizio in conformità alla normativa vigente ed utilizzando le aliquote in vigore alla data di bilancio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi ed esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti secondo il principio contabili internazionali IAS 12 e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali e sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Esse sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività per imposte anticipate sono iscritte quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro utili fiscali sufficienti in modo da permettere che tale attività possa essere utilizzata. La recuperabilità delle attività per imposte anticipate viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo. Le stesse imposte sono iscritte in quanto ritenute recuperabili attraverso l'adesione al consolidato fiscale della Capogruppo.

Il valore di carico delle attività fiscali per le imposte anticipate è rivisto ad ogni data di bilancio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili.

Tali attività e passività non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

## INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

### Informativa di natura qualitativa

Il *fair value* è definito come il prezzo che verrebbe percepito per la vendita di un'attività o pagato per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato, alle condizioni correnti alla data di valutazione nel mercato principale o nel mercato più vantaggioso (prezzo di uscita).



Ai fini della misurazione al *fair value* delle attività e passività, finanziarie e non, il principio IFRS 13 definisce una triplice gerarchia di *fair value*, basata sull'osservabilità o meno dei parametri di mercato:

1. Quotazioni desunte da mercati attivi (livello 1): la valutazione è effettuata sulla base dei prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche.
2. Metodi di valutazione basati su parametri di mercato osservabili (livello 2): la valutazione dello strumento finanziario è basata sui prezzi desumibili dalle quotazioni di mercato di attività simili o mediante tecniche di valutazione per le quali tutti i fattori significativi, compresi gli spread creditizi e di liquidità, sono desunti da dati osservabili di mercato. Tale livello implica contenuti elementi di discrezionalità nella valutazione, in quanto tutti i parametri utilizzati risultano attinti dal mercato (per lo stesso titolo e per titoli similari) e le metodologie di calcolo consentono di replicare quotazioni presenti su mercati attivi.
3. Metodi di valutazione basati su parametri di mercato non osservabili (livello 3): la determinazione del *fair value* fa ricorso a tecniche di valutazione che si fondano, in misura rilevante, su input significativi non desumibili dal mercato e comporta, pertanto, stime ed assunzioni da parte del management.

## Modalità di determinazione del *fair value*

### Patrimonio Immobiliare

Il *fair value* degli immobili, siano essi detenuti a uso funzionale o a scopo di investimento, viene determinato attraverso il ricorso ad apposite perizie predisposte da parte di società indipendenti qualificate ed operanti nel ramo specifico in grado di fornire valutazioni immobiliari sulla base degli standard RICS *Valuation*.

Tali standard garantiscono che:

- il *fair value* venga determinato del principio contabile internazionale IFRS 13, ossia rappresenti l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;
- i periti presentino dei requisiti professionali, etici e di indipendenza allineati alle previsioni degli standard internazionali ed europei.

In relazione alla prima applicazione dei nuovi criteri valutativi (valore rideterminato/*fair value*), alla data del 31 dicembre 2019 per tutte le unità immobiliari di proprietà del Gruppo si è proceduto a misurarne il *fair value*, sulla base di apposita perizia predisposta da primaria società qualificata e certificata RICS. Nel dettaglio, per gli immobili di importo significativo, ossia per gli immobili di valore superiore a 5 milioni, la perizia è di tipo "full", ossia condotta mediante un sopralluogo dell'immobile, oltre che attraverso un'analisi di dettaglio della documentazione disponibile. Per i restanti immobili è stato invece possibile ricorrere ad una perizia di tipo "desktop", ossia basata sull'esame della documentazione, senza alcun sopralluogo dell'immobile. Le suddette linee guida saranno seguite, a regime, in occasione delle future revisioni di *fair value*.

Con riferimento alla periodicità di aggiornamento delle perizie, la policy di Gruppo prevede che per gli immobili a scopo di investimento sia necessario effettuare un aggiornamento annuo, tenuto conto che il criterio di misurazione di tali cespiti è il *fair value*.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del *fair value* possono basarsi sul metodo finanziario reddituale (*Discounted Cash Flows*), sul metodo comparativo di mercato, sul metodo della trasformazione, in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Qualora sia utilizzato il metodo finanziario reddituale in presenza di contratti di locazione, per gli asset locati con contratti verso società riconducibili al Gruppo Banco BPM, si è tenuto conto del relativo contratto in essere, nel presupposto, condiviso dal Cliente e coerente con il suo piano industriale, che l'attuale *tenant* (la Banca) prosegua la locazione dell'Asset almeno fino alla prima scadenza contrattuale per poi riportare il canone a valori di mercato.

## TABELLE DI DETTAGLIO

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

Le attività non correnti ammontano ad Euro/000 825.116 e si compongono come specificato nelle tabelle di seguito esposte.

#### Nota 1: INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo investimenti immobiliari	Valore 01/01/2021	INCREM 2021	DECREM 2021	VENDITE 2021	RICLASSIFICHE	ADEGUAM. VALORE	TOTALE 31/12/2021
FABBRICATI	249.666	3.203		-213	-8.791	-11.509	232.356
TERRENI	546.035			-376	-48.660	-13.024	483.975
	795.701	3.203	0	-589	-57.451	-24.532	<b>716.331</b>
IMMOBILI in via di dismissione	12.558	79	0	-5.364	57.451	-5.847	<b>58.877</b>
	<b>808.259</b>	3.282	0	-5.953	0	-30.379	<b>775.208</b>

L'adeguamento di valore esposto in tabella, pari a 30,4 milioni di Euro, è conseguente alla revisione delle perizie redatte al 31 dicembre 2021.

Gli immobili di proprietà, di cui alla tabella sopra esposta, sono tutti ad uso investimento per la società. Con riferimento al loro utilizzo nell'ambito delle attività svolte dalle società del gruppo Banco BPM, sono ad uso funzionale solo una parte di essi per un valore di Euro/000 409.220.

#### Nota 2: IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo immob.ni materiali	31/12/2021			31/12/2020		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore netto
Mobili e Arredi	3.564	-3.496	68	3.564	-3.468	97
Impianti e Macchinari	15.282	-10.569	4.713	14.030	-8.918	5.111
Sistemi elettronici	1.308	-1.308	0	1.308	-1.308	0
Autovetture	27	-27	0	27	-27	0
Migliorie su beni propri	1.356	-978	378	1.356	-910	446
	21.537	-16.377	5.160	20.285	-14.631	5.654

La voce "Impianti e Macchinari" si riferisce principalmente ad impianti di riscaldamento e condizionamento installati presso le varie sedi del Gruppo.

Le migliorie su beni propri si riferiscono a manutenzioni straordinarie (nuovi gruppi frigoriferi ad emissioni non inquinanti) su parti comuni della sede di Lodi.

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti costo storico	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Mobili e Arredi	3.564			3.564
Impianti e Macchinari	14.030	1.310	-58	15.282
Sistemi elettronici	1.308			1.308
Autovetture	27			27
Migliorie su beni propri	1.356			1.356
	20.285	1.252		21.537

Valori espressi in migliaia di Euro

Movimenti fondo ammortamento	01/01/2021	Ammortamento	Decrementi	31/12/2021
Mobili e Arredi	-3.468	-28		-3.496
Impianti e Macchinari	-8.918	-1.655	4	-10.569
Sistemi elettronici	-1.308	0		-1.308
Autovetture	-27	0		-27
Migliorie su beni propri	-910	-68		-978
	-14.631	-1.751	4	-16.378

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione a decorrere dal momento in cui cominciano a produrre benefici economici per l'impresa.

### Nota 3: IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Valori espressi in migliaia di Euro

Valore residuo immob.ni materiali	31 dicembre 2021			31 dicembre 2020		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore netto
Software applicativo	893	-893	0	893	-893	0
Altri	37	-37	0	37	-37	0
	930	-930	0	930	-930	0

#### Nota 4: PARTECIPAZIONI

La tabella di seguito riportata riepiloga le partecipazioni detenute dalla società sulle sue dirette controllate alla data del 31 dicembre 2021, nonché le movimentazioni intervenute sulle stesse nel corso del periodo in esame.

In imprese controllate	Valori espressi in migliaia di Euro						
	Saldo 31/12/2020	Vers.to Soci	Acquisti / Fusioni / Scissioni	Sval.ni	Saldo al 31/12/2021	% di part.ne	Patrimonio Netto al 31/12/2021
Sirio Immobiliare S.r.l.	10.311			95	10.216	100%	10.216
Lido dei Coralli S.r.l.	461	1.000		587	874	100%	874
Consorzio AT01	95			0	95	100%	0
BP Trading Immobiliare S.r.l.	2.378			87	2.291	100%	2.291
Terme Ioniche S.r.l.	1.770			928	842	100%	2.001
Terme Ioniche società agricola S.r.l.	557			45	512	100%	847
<b>Totale</b>	<b>15.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.741</b>	<b>14.831</b>		

Le rettifiche riguardano principalmente le società con attività turistiche i cui immobili sono stati svalutati in seguito ad una recente perizia redatta da un terzo indipendente.

In altre imprese	Saldo 31/12/2020	Liquid.ni	Acquisti / Fusioni	Sval.ni	Saldo al 31/12/2021	% di part.ne	Patrimonio Netto al 31/12/2021
Colombera S.p.A.	73				73	1,93%	
Sviluppo Turistico Lago Iseo S.p.A.	3				3	0,18%	
Argini Polcevera S.c.a.r.l.	3				3	6,67%	
Nuovo Mondo S.c.a.r.l.	0				0	100,00%	
Consorzio P.I.CHI.	0				0	0,10%	
Caf dell'industria dell'Emilia Centrale Spa	1				1	0,07%	
<b>Totale</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>		
<b>Totale Partecipazioni</b>							
	<b>15.651</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.741</b>	<b>14.910</b>		

#### Nota 5: ATTIVITA' FINANZIARIE

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>CREDITI VS CONTROLLATE</b>		
BP Trading: finanziamento	0	200
Consorzio AT0		
1: finanziamento	30	30
Terme Ioniche: finanziamento	964	964
Terme Ioniche Agricola: finanziamento	386	386
<b>CREDITI VS ALTRE IMPRESE</b>		
Crediti verso Argini Polcevera (cant.112) - Finanziamento infruttifero	37	37
	1.417	1.617

## Nota 6: ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

	Valori espressi in migliaia di Euro			
	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020	
Caparre confirmatorie		59		59
Depositi cauzionali		2		644
Crediti acquistati	11.250		13.636	
F.do Svalutazione crediti acquistati	<u>-7.408</u>	3.842	<u>-7.408</u>	6.228
Crediti diversi	1.040		1.671	
F.do Svalutazione crediti diversi	<u>-200</u>	840	<u>-200</u>	1.471
<b>Altre attività non correnti- Infragruppo</b>		1		136
Credito vs Capogruppo - Deducibilità parziale IRAP	1		136	
		4.744		8.538

La voce "Altre attività non correnti" è prevalentemente composta da:

- "Crediti acquistati" rivenienti dall'incorporazione di Italease Gestione Beni riguardanti crediti in contenzioso dalla stessa acquisiti dalla ex Banca Italease nel 2005 (società fusa in Banco Popolare ora Banco BPM dal 2017). Sono iscritti al loro valore nominale e svalutati in base alla loro esigibilità, tenendo conto anche delle garanzie che li assistono. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuto allo stralcio del credito inesigibile vantato verso AMC e legato all'immobile sito in Mozzanica; essendo la posizione in questione garantita da Banco BPM è stato iscritto un credito nei confronti di quest'ultimo, come meglio specificato nella nota 10 "Altre attività correnti", crediti verso la Controllante.
- "Crediti diversi" il cui decremento di 631 mila Euro, rispetto al periodo in comparazione, è conseguente all'incasso del credito verso Risanamento così come stabilito nell'accordo quadro con quest'ultima sottoscritto il 28 luglio 2020. La voce in questione risulta ora composta come segue:
- Crediti rivenienti dall'incorporazione di Italease Gestione Beni per Euro/000 1.035, svalutati per Euro/000 200, che rilevano il credito per la restituzione di un anticipo corrisposto ad un soggetto divenuto poi inadempiente. Il contenzioso è stato favorevole in Cassazione.
- Altri crediti per Euro/000 5, rivenienti dalla fusione per incorporazione della Società Sviluppo Comparto 8, relativi al credito vantato nei confronti della Società "Cavarossa S.r.l." per l'anticipo della quota di costituzione del "Consorzio AT01".
- La voce "Altre attività non correnti- Infragruppo" rileva il credito per l'istanza di rimborso IRES sul costo del personale ai fini IRAP delle annualità 2007 / 2011 (minor carico fiscale).

## Nota 7: IMPOSTE ANTICIPATE (e DIFFERITE)

Le attività fiscali anticipate, sono iscritte se è probabile che sarà realizzato un reddito imponibile futuro a fronte del quale potrà essere recuperata l'attività stessa e tenendo conto delle possibilità di recupero offerte dalla specifica normativa fiscale vigente che potrebbe prevedere possibilità di realizzo anche in assenza di imponibili fiscali.

Inoltre, le attività fiscali per imposte anticipate che non risultino recuperabili in una prospettiva individuale possono essere recuperate nell'ambito del Consolidato fiscale del Gruppo Banco BPM di cui la società fa parte.

Sulla base di tali presupposti e di quanto rappresentato dalla Capogruppo circa la recuperabilità delle differenze temporanee in ambito consolidato fiscale, alla data in esame, la società rileva:

- Imposte anticipate attive	Euro/000	89.723	
- Imposte differite passive	Euro/000	<u>7.170</u>	82.553

Il dettaglio delle imposte anticipate è illustrato nel paragrafo "Note relative alla fiscalità anticipata e differita".

L'esposizione compensata delle imposte anticipate e differite è conforme a quanto previsto dallo IAS12, paragrafi 74 e 75.

## ATTIVITA' CORRENTI

Le attività correnti pari ad Euro/000 384.143 sono specificate nelle tabelle di seguito riportate.

### Nota 8: CREDITI COMMERCIALI

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Clienti Terzi	2.154	1.072
Clienti terzi	3.218	3.748
Fondo svalutazione crediti	<u>-1.064</u>	<u>-2.676</u>
Società del gruppo:	1.054	4.936
Controllante	1.034	2.177
Banco BPM	1.034	2.177
Controllate	10	29
Sirio Immobiliare	0	10
BP Trading Immobiliare	0	10
Terme ioniche	8	8
Terme ioniche Soc. Agricola	<u>2</u>	<u>2</u>
Gruppo	10	2.730
PMG	0	10
BRF Property	0	8
Sagim	10	10
Marinai d'Italia	0	10
Release	0	2.693
	<u>3.208</u>	<u>6.008</u>

Composizione crediti v/clienti	Clienti terzi per fatture emesse	Euro/000	3.218	
	Clienti terzi per fatture da emettere	Euro/000	<u>0</u>	3.218
	Fondo svalutazione	Euro/000	<u>-1.064</u>	2.155
	Società del Gruppo per fatture emesse	Euro/000		57
	Società del Gruppo per fatture da emettere	Euro/000	<u>997</u>	<u>1.054</u>
				3.208

Il credito verso clienti è composto da crediti per locazioni e servizi resi; il fondo svalutazione è portato a diretta decurtazione del valore degli stessi ed è adeguato sulla base delle effettive possibilità di realizzo nonché in relazione alla loro anzianità.

### Nota 9: ATTIVITA' FISCALI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Crediti Tributarî</b>		
IRAP: crediti d'imposta	0	4
IRAP: acconti d'imposta	0	54
Erario Iva a credito	88	581
Imposta sostitutiva	359	0
Erario c/crediti d'imposta	1.953	3.870
	<u>2.400</u>	<u>4.509</u>

La voce Erario c/crediti d'imposta rileva crediti fiscali chiesti a rimborso, maturati sull'incorporata Servizi Immobiliari CA.RI.PE. e relativi agli anni dal 1993 al 1999, per i quali è in corso una contestazione con l'Agenzia delle Entrate per il riconoscimento degli interessi. Quest'ultima ha cambiato orientamento in merito ai rimborsi dei crediti d'imposta nascenti da agevolazioni concesse alle Fondazioni Bancarie. Stante le difficoltà a incassare il credito, si presume che l'unica via sia un accordo transattivo con la Fondazione che aveva ceduto le quote; sulla base di tali conclusioni si è provveduto a stimare l'eventuale costo di una transazione nella misura del 50% svalutando i crediti per l'importo di 1,9 milioni di euro.

La voce "IRAP: acconti d'imposta" risulta azzerata per effetto della compensazione con l'imposta a carico dell'esercizio.

Il credito per Imposta sostitutiva si riferisce ad un maggior importo versato nel mese di giugno 2021 che sarà recuperato con il versamento della seconda rata. Per maggiori chiarimenti in merito all'imposta sostitutiva si rimanda alla nota 23 "altre passività correnti".

#### Nota 10: ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

		Valori espressi in migliaia di Euro	
		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Controllante</b>		8.151	5.010
Banco BPM		8.151	5.010
<b>Crediti da consolidato Fiscale</b>		0	3.419
<i>IRES: acconti d'imposta</i>		0	3.419
<i>Ritenute d'acconto su interessi attivi</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Società del gruppo</b>		492	452
PMG		492	452
<b>Verso Altri</b>		3.524	1.210
<b>Altri crediti</b>			
Crediti diversi		2.543	264
Fornitori c/anticipi		905	940
Risconti attivi vari		72	1
Note di accredito da ricevere		4	4
		<u>12.168</u>	<u>10.091</u>

Le Altre Attività Correnti sono prevalentemente composte come di seguito specificato:

- "crediti verso controllante": si riferiscono per Euro/000 8.151 alla garanzia prestata da Banco BPM relativa all'immobile sito in Mozzazica che, in quanto svalutato, viene "compensato" dalla garanzia sulla minusvalenza. L'incremento rispetto allo scorso esercizio è già descritto nella nota 6 "Altre attività non correnti – Crediti acquistati".
- "crediti da consolidato fiscale" pari ad Euro/000 320 risultano compensati con i debiti d'imposta di competenza del periodo;
- "crediti verso società del gruppo", nello specifico verso PMG di Euro/000 492 per i pagamenti di fatture fornitori anticipati per conto della stessa;
- "crediti verso altri" che sono prevalentemente formati per Euro/000 2.298 dal credito per l'accordo transattivo raggiunto sul contenzioso CIT, già descritto nella Relazione sulla gestione (Euro/000 2.142 credito in prededuzione ed Euro/000 156 quota credito chirografario), nonché dalla voce "Fornitori c/anticipi" che rileva somme versate a fronte delle quali non è ancora stata contabilizzata la relativa fattura.

## Nota 11: RIMANENZE

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
	Rimanenze beni mobili	0
Rimanenze Prodotti finiti	13.699	14.267
	<b>13.699</b>	<b>14.282</b>

Di seguito, in dettaglio la composizione delle immobilizzazioni in rimanenza e delle relative rettifiche di valore:

Valori espressi in migliaia di Euro

		31 dicembre 2021			31 dicembre 2020		
		Val. Lordo	Valore rettifica	Val. netto	Val. Lordo	Valore rettifica	Val. netto
Alassio: Negozio		383		383	383		383
Bologna: Posti auto coperto e scoperto		492	-224	268	492	-217	275
Brescia: Terreno (ex Borgo Centrale)		13.447	-4.947	8.500	13.447	-4.877	8.570
Capoliveri: Terreno agricolo	ex IGB	10	0	10	10	0	10
Ferrandina: Appartamenti/box	ex IGB	15	0	15	469	0	469
Legnago: Ufficio	ex IGB	511	-41	470	511	-41	470
Lodi: Terreno Pieve Fissiraga		1.203	-647	556	1.203	-623	580
Lozzo di Cadore: Capannone/Terreno agricolo	ex IGB	337	0	337	337	0	337
Ozzano dell'Emilia: Area urbana/capannone	ex IGB	688	-328	360	688	-318	370
San Benedetto Po: Capannone	ex IGB	259	-72	187	259	-69	190
Sesto Fiorentino: Terreno agricolo	ex IGB	24	0	24	24	0	24
Sestri Levante: Appartamenti/Terreni agricoli	ex IGB	288	0	288	288	0	288
Siena: Appartamenti/Uffici da fusione Braidense		1.006	-496	510	1.006	-496	510
Vignate: Capannone/Terreno agricolo	ex IGB	2.161	-371	1.790	2.161	-371	1.790
		<b>20.824</b>	<b>-7.125</b>	<b>13.699</b>	<b>21.278</b>	<b>-7.011</b>	<b>14.267</b>
<b>Riclassificati a Immobili in via di dismissione:</b>							
Lodi: Terreno area ex ABB	ex NADIR	22.863	-12.763	10.100	22.863	-12.763	10.100
Chivasso: Area circuito prova auto/magazzino	ex SC2	17.707	-11.207	6.500	17.707	-10.607	7.100
Ferrandina: Appartamenti/box	ex IGB	454	0	454	0	0	0
Bologna: Appartamento e posto auto scoperto	ex Basileus	0	0	0	514	0	514
		<b>40.570</b>	<b>-23.970</b>	<b>17.054</b>	<b>41.084</b>	<b>-23.370</b>	<b>17.714</b>

## Nota 12: DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide ammontano ad Euro/000 352.668 e sono composte per:

- Euro/000 352.668 Giacenza conto corrente Banco BPM n° 1234-543460
- Euro/000 0 Cassa contanti  
il valore risulta azzerato per effetto dell'esposizione in migliaia di euro



## ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

### INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Le "attività destinate alla vendita" ammontano ad Euro/000 75.931 pari al valore netto contabile degli immobili classificati sia ad uso investimento per Euro/000 58.877 che a rimanenze per Euro/000 17.054, per i quali sono in corso trattative di vendita avanzate e/o preliminari di vendita.

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Capitale sociale	298.418	298.418
Riserva da sovrapprezzo	10.735	10.735
Riserva legale	13.863	12.708
Altre riserve	826.660	826.921
Utili / Perdite a nuovo	62.346	40.389
Utile / perdita di periodo	54.493	23.113
	1.266.516	1.212.284

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, è costituito da n° 115.666.041 azioni ordinarie da Euro 2,58 nominali cadauna.

La voce altre riserve al 31 dicembre 2021 è così composta:

Riserva conversione IAS - FTA	3.659	
IAS: Rettifiche di patrimonio per adeguamento criteri	1.463	
IAS: Riserva attuariale ex riforma TFR	45	
IAS: Riserva attuario (ex 2010)	-12	
Riserva di rivalutazione	66	
Riserva di rivalutazione I. 342/2000	2.248	
Riserva da valutazione AFS	0	
Riserva di utili (FTA IAS 40)	97.541	
Riserva da Fusione (ex IBP e BRAIDENSE)	662.015	
Riserva da Fusione (ex IGB SC2 EPI E TT)	61.604	
Riserva da fusione (ex MANZONI 65)	-1.951	
Altre riserve	94	
Riserve da valutazione utile e perdite attuariali	-112	826.660

Il periodo in esame chiude con un utile netto di Euro/000 54.493.

Per le variazioni del Patrimonio Netto si rimanda alla tabella esposta nella sezione "Schemi di Bilancio" nella quale è esposta in dettaglio tutta la movimentazione intervenuta nel periodo in esame e nell'esercizio precedente.

In tale sezione è altresì riportata l'indicazione della distribuibilità delle riserve.

#### Vincolo fiscale ex D.L. 104/2020

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 110 del D.L. n. 104 del 14 agosto 2020 convertito con modificazioni dalla legge n. 126 del 13 ottobre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 30 giugno 2021, ha deliberato l'esercizio della facoltà di riallineamento delle divergenze tra valori fiscali e contabili relative agli immobili di proprietà.

Il valore complessivo del riallineamento del valore degli immobili di proprietà – sulla base dei dati aggiornati al 31 dicembre 2021 - è risultato pari ad Euro 232.945.686. L'imposta sostitutiva, pari al 3% del riallineamento effettuato, è pari a Euro 6.988.371.

Il suddetto articolo 110 prevede che per un importo corrispondente ai maggiori valori oggetto di riallineamento, al netto dell'imposta sostitutiva, debba essere vincolata, ai fini fiscali, una riserva in

sospensione d'imposta. In considerazione della composizione del patrimonio netto sopra riportata, il suddetto vincolo, che ammonta a Euro 225.957.315, deve intendersi posto sulle "Altre riserve" che ammontano complessivamente a Euro 826.659.830.

Tenuto conto che in data 1° gennaio 2022 si è perfezionata la fusione di B.R.E. nella Capogruppo, l'obbligo di istituire il suddetto vincolo fiscale è posto a carico dell'Assemblea dei Soci di Banco BPM - che è tenuta ad approvare anche il bilancio di B.R.E. al 31 dicembre 2021 - nei limiti dell'eventuale avanzo emerso dalla fusione che ammonta a Euro 2.314.093.

## PASSIVITA' NON CORRENTI

Le passività non correnti pari ad Euro/000 7.731 si compongono come specificato nelle tabelle seguenti.

### Nota 15: ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

Valori espressi in migliaia di Euro		
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Depositi cauzionali su locazione immobili	1.355	1.451
Caparre confirmatorie	2.397	456
	3.753	1.908

La voce "depositi cauzionali" rileva prevalentemente il deposito sul contratto d'affitto stipulato con la Word Food Programme riveniente dalla fusione, avvenuta nel corso del primo semestre 2019, della società incorporata Sviluppo Comparto 8. Il debito per caparre confirmatorie è costituito da incassi per preliminari di vendita sottoscritti nel corso del periodo.

### Nota 16: FONDI PER RISCHI ED ONERI

Valori espressi in migliaia di Euro		
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Fondo rischi controversie legali	0	53
<i>ex Italease Gestione Beni - Contenzioso CIT</i>	0	53
<b>Fondo rischi diversi</b>	3.651	3.690
<i>Controversie su patrimonio imm.re (ex IGBi)</i>	500	500
<i>Fondo Rischi Collegno (ex SC8)</i>	1.000	1.000
<i>Fondo rischi Settimo Torinese (ex SC8)</i>	1.500	1.500
<i>Contenziosi Dodici - Immobili proprietà (ex SC8)</i>	50	50
<i>Fondo spese (Cantiere Nuovo Mondo)</i>	0	39
<i>Altri fondi per rischi ed oneri</i>	433	433
<i>Fondo rischi su crediti</i>	109	109
<i>Fondo rischi partecipazioni (Bussentina)</i>	59	59
	3.651	3.743

Il Fondo rischi diversi è costituito dall'accantonamento della ex società Italease Gestione Beni, incorporata nel 2017, per fronteggiare possibili controversie di varia natura inerenti parte del patrimonio immobiliare nonché, dagli accantonamenti rivenienti da Sviluppo Comparto 8, società incorporata nel corso dell'esercizio 2019, relativi a contenziosi ancora in essere alla data di incorporazione e a rischi operativi legati alla possibilità di completamento del processo di sviluppo immobiliare.

## Nota 17: FONDI RELATIVI AL PERSONALE

La voce "Fondi relativi al personale" ammonta ad Euro/000 328 ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di Euro				
	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020		
<b>Trattamento di fine rapporto</b>					
Valore iniziale		104		110	
Incrementi		38		37	
- versamenti fondo pensione / tesoreria INPS		-37	1	-36	1
Utilizzi per erogazione e passaggi		0		-6	
Decremento/Incremento a Patrimonio Netto		<u>3</u>	108	<u>0</u>	104
<b>Altri fondi del personale dipendente</b>					
- premi fedeltà		11		11	
- incentivi all'esodo		0		0	
- fondi di solidarietà		105		333	
- altri fondi del personale		103	219	51	394
<b>TOTALE</b>			<b>328</b>		<b>499</b>

La tabella sopra esposta riporta i valori della movimentazione intervenuta nel corso del periodo sul TFR e il totale degli utilizzi per erogazione e passaggi infragruppo.

## Nota 18: IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE

Si rimanda alle "Note relative alla fiscalità anticipata e differita" per il dettaglio delle stesse.

## PASSIVITA' CORRENTI

Le passività correnti ammontano ad Euro/000 10.943, di seguito il dettaglio delle voci che le compongono.

## Nota 19: DEBITI VERSO BANCHE e ALTRI FINANZIATORI

La voce "debiti impliciti Leasing" risulta essere azzerata per effetto della chiusura del contratto di leasing con riscatto del bene oggetto di finanziamento.

## Nota 20: DEBITI VERSO FORNITORI

	Valori espressi in migliaia di Euro			
	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020	
<b>Terzi</b>		2.664		2.892
<b>Società del Gruppo</b>		524		4.244
<b>Controllante</b>				
Banco BPM		524		550
<b>Altre</b>				
Release		0		3.694
Consorzio AT 01		0	0	3.694
		<u>3.188</u>		<u>7.135</u>

Specifica debiti verso fornitori:	Fornitori terzi fatture ricevute	Euro/000	1.298	
	Fornitori terzi fatture da ricevere	Euro/000	<u>1.366</u>	2.664
	Società del Gruppo fatture ricevute	Euro/000	524	
	Società del Gruppo fatture da ricevere	Euro/000	<u>-</u>	<u>524</u>
				3.188

## Nota 21: DEBITI TRIBUTARI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Ritenute Irpef lavoro autonomo e provvigioni	17	14
Ritenute Irpef lavoro dipendente	31	30
Erario c/Iva	442	460
Iva in sospensione	33	33
IRAP: Imposta di periodo	307	0
	<u>830</u>	<u>537</u>

La voce è composta prevalentemente da:

- ritenute operate su lavoro autonomo e sulle retribuzioni del mese di dicembre 2021;
- debito Iva verso l'Erario relativo alle fatture emesse nel mese di dicembre 2021;
- debito IRAP residuo dopo la compensazione del relativo credito.

## Nota 22: DEBITI VS ISTITUTI PREVIDENZIALI

I debiti verso Istituti Previdenziali rilevano il debito per i contributi sulle retribuzioni del mese di dicembre 2021.

## Nota 23: ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Altri debiti verso la controllante</b>	413	662
IRES (consolidato fiscale)	236	0
Altri debiti	<u>176</u>	<u>662</u>
<b>Verso Terzi</b>	6.474	1.929
Clienti per anticipi su fatture	695	701
Debiti v/dipendenti per competenze maturate	12	18
Ratei passivi vari	2	2
Risconti passivi vari	13	15
Erario c/ debito per imposta sostitutiva	4.659	0
Altri debiti	1.094	1.192
	<u>6.886</u>	<u>2.590</u>

Gli "Altri Debiti verso la Controllante" rilevano il debito per personale distaccato alla data in esame.

Le altre passività verso terzi sono composte principalmente dalle voci sotto specificate.

- Clienti conto anticipo fatture: il debito si riferisce ad un vecchio cantiere i cui stati di avanzamento lavori furono fatturati fino al 30/09/2001; il fine lavori, con il collaudo finale e la chiusura della contabilità non è stato dichiarato in quanto il contratto è stato risolto ed è ancora in corso un contenzioso.

- Erario c/debito per imposta sostitutiva: ai sensi del Decreto "Agosto" del 2020, è data alla Società la possibilità di vedere riconosciuti fiscalmente i maggiori valori iscritti in bilancio di taluni cespiti immobiliari a fronte del riconoscimento di un'imposta sostitutiva pari al 3% calcolato sui valori disallineati, da pagarsi in tre rate, di cui la prima entro il 30.06.2021 (pagata i primi giorni di luglio). La norma prevede inoltre che per l'importo corrispondente ai maggiori valori oggetto di riallineamento, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere vincolata una riserva libera del Patrimonio Netto fino al 31.12.2023.

- "Altri debiti" relativi prevalentemente a poste in sospeso nei confronti di alcune società consortili del settore costruzioni, tra cui la principale è Argini Polcevera.

## NOTE RELATIVE ALLA FISCALITA' ANTICIPATA E DIFFERITA

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite, IRES e IRAP, scaturiscono da differenze temporanee tra i valori civilistici e fiscali.

L'entità e le variazioni intervenute nel periodo in esame sono dettagliate nelle tabelle di seguito esposte:

### IMPOSTE ANTICIPATE

Valori espressi in migliaia di Euro

<b>Variazioni Imposte Anticipate Conto Economico</b>	Totale	IRES	IRAP
<b>Valore iniziale</b>	<b>45.008</b>	<b>43.821</b>	<b>1.188</b>
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	<b>33.812</b>	29.065	4.747
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	<b>-1.904</b>	-1.729	-175
Altre diminuzioni	<b>0</b>	0	0
<b>Valore finale</b>	<b>76.917</b>	<b>71.157</b>	<b>5.760</b>
<b>Composizione (in contropartita a conto economico)</b>			
Accantonamenti a fondo rischi	<b>6.296</b>	5.525	771
Svalutazione immobili	<b>66.622</b>	61.633	4.989
Svalutazione crediti	<b>2.542</b>	2.542	0
Ammortamento immobili non strumentali	<b>1.457</b>	1.457	0
<b>Totale</b>	<b>76.917</b>	<b>71.157</b>	<b>5.760</b>
<b>Variazioni Imposte Anticipate Patrimonio Netto</b>			
<b>Valore iniziale</b>	<b>13.063</b>	<b>11.308</b>	<b>1.755</b>
Imposte anticipate annullate nell'esercizio + altre diminuzioni	<b>-258</b>	-228	-29
<b>Valore finale</b>	<b>12.805</b>	<b>11.080</b>	<b>1.726</b>
<b>Composizione (in contropartita a Patrimonio Netto)</b>			
Effetto valutazione immobili ex Immobiliare BP	<b>12.801</b>	11.075	1.726
Effetto IAS su TFR	<b>4</b>	4	0
	<b>12.805</b>	<b>11.080</b>	<b>1.726</b>
<b>TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE (nota 7)</b>	<b>89.723</b>		
<b>IMPOSTE DIFFERITE</b>			
<b>Variazioni</b>	Totale	IRES	IRAP
<b>Valore iniziale</b>	<b>31.913</b>	<b>27.575</b>	<b>4.338</b>
Imposte differite annullate nell'esercizio	<b>-24.743</b>	-21.410	-3.333
Altre diminuzioni	<b>0</b>		
<b>Valore finale</b>	<b>7.170</b>	<b>6.165</b>	<b>1.005</b>
<b>Composizione (in contropartita a conto economico)</b>			
Effetto fiscale maggiori ammortamenti	<b>5.197</b>	4.560	636
Allocazione disavanzo di scissione	<b>721</b>	620	101
Canoni leasing	<b>465</b>	407	58
Effetto su TFR	<b>174</b>	174	0
Effetto FTA su IMMOBILI esercizio 2019	<b>612</b>	403	209
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>7.170</b>	<b>6.165</b>	<b>1.005</b>
<b>TOTALE IMPOSTE DIFFERITE (nota 18)</b>	<b>7.170</b>		
<b>TOTALE NETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE</b>	<b>82.553</b>		

## CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Nota 24: RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Affitti attivi verso società del gruppo</b>	44.917	46.561
Banco BPM	44.878	46.521
Partecipazioni Italiane	<u>40</u>	<u>39</u>
<b>Affitti attivi e recuperi verso terzi</b>	12.033	12.414
<b>Ricavi per servizi verso controllante e Società del Gruppo</b>	11.039	13.608
Banco BPM	3.155	4.915
PMG in liquidazione	8	8
SAGIM	8	8
Marinai d'Italia	4	8
BRF Property	8	8
Partecipazioni Italiane	4	4
Release	<u>7.853</u>	<u>8.657</u>
<b>Ricavi per servizi verso controllate</b>	41	44
Sirio Immobiliare	8	8
Lido dei Coralli	20	20
BP Trading Immobiliare	5	8
Terme Ioniche	6	6
Terme Ioniche Soc. Agricola	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Ricavi per servizi promozione immobiliare</b>	1.249	579
Banco BPM	640	254
Release	<u>609</u>	<u>325</u>
Utile da realizzo investimenti immobiliari	192	88
Ricavo da vendita immobili in rimanenza	508	15
	<u>69.978</u>	<u>73.309</u>

I ricavi per servizi resi a Banco BPM risentono della riconduzione di una sopravvenienza passiva di Euro/000 738 conseguentemente al rilascio di stanziamenti al 31 dicembre 2020 rilevatisi eccedenti.

I ricavi per servizi di promozione immobiliare verso Release e Banco BPM sono relativi alle vendite realizzate nel corso del periodo in esame in incremento rispetto allo scorso esercizio.

#### Nota 25: ALTRI RICAVI

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Altri ricavi</b>	6.406	1.449
Proventi vari	6.112	1.203
Recupero spese imposta di registro	294	246
	<u>6.406</u>	<u>1.449</u>



La voce proventi vari rileva prevalentemente i riaddebiti degli oneri accessori ai contratti di locazione; l'incremento rispetto all'esercizio precedente è dato per 2,4 milioni di Euro relativi alla rilevazione del Credito verso Banco BPM, già specificato alla nota 6 "Altre attività non correnti – Crediti verso Banco BPM", e per 2,3 milioni di Euro alla registrazione del credito relativo al contenzioso CIT come descritto alla nota 10 "Altre attività correnti".

## Nota 26: VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

	Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dicembre 2021		
Rimanenze iniziali immobili			
Rimanenze Prodotti finiti	14.267		
Rimanenze Prodotti finiti in via di dismissione	<u>17.714</u>	31.981	
Rimanenze iniziali altre		<u>15</u>	31.996
Rimanenze finali immobili			
Rimanenze Prodotti finiti	-13.699		
Rimanenze Prodotti finiti in via di dismissione	<u>-17.054</u>	-30.753	
Rimanenze finali - altre		0	-30.753
			<u>1.243</u>

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Nota 28: COSTI PER SERVIZI

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Costi per prestazioni di servizi</b>	5.205	3.806
<b>Costi da Società del Gruppo</b>	709	416
Banco BPM	709	416
<b>Altre spese</b>	4.496	3.390
Assicurazioni	70	120
Compensi organo di vigilanza	7	7
Compensi società di revisione	181	215
Consulenze tecniche e prestazioni di terzi	808	620
Manutenzioni	571	369
Provvigioni per intermediazione	83	1
Servizi di reception	128	163
Spese diverse	24	29
Spese legali	144	82
Spese postali e telefoniche	2	2
Spese condominiali / Utenze	2.175	1.562
Vigilanza	303	221
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	9	7
Noleggi auto	8	6
Altri costi	1	1
	<u>5.214</u>	<u>3.813</u>

La voce "Altre spese" comprende i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per lo svolgimento dell'attività della società. In particolare:

- le consulenze tecniche comprendono l'attività di due diligence avviata su un gruppo di immobili da mettere in commercializzazione tramite gli advisor convenzionati;
- le "manutenzioni" rileva circa 200 mila Euro di costi fuori competenza (sopravvenienza passiva);
- le "spese condominiali/utenze" comprendono la riconduzione di costi fuori competenza (sopravvenienze passive/attive) che determinano un incremento rispetto al periodo in comparazione; è da considerare inoltre che gli immobili, nel 2021, sono stati maggiormente occupati per effetto dello *smart working* e, quindi, ci sono stati maggiori consumi che hanno risentito dell'aumento dei costi delle materie prime a livello mondiale.
- le "Spese legali" sono state sostenute sia per l'assistenza alle vendite più complesse sia per la gestione dei numerosi contenziosi con i conduttori morosi.

## Nota 29: COSTI PER IL PERSONALE

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Salari e stipendi	761	685
Oneri sociali	192	180
Trattamento di fine rapporto	38	37
Altri costi del personale	1.097	1.148
<i>Costi diversi</i>	120	124
<i>Costi personale distaccato</i>	977	1024
	2.089	2.050

<b>COMPOSIZIONE PERSONALE</b>	01/01/2021	Incremento	Decremento	31/12/2021
<b>Forza lavoro</b>				
Dirigenti	1			1
Quadri di 3° e 4° livello	13		2	11
Quadri di 1° e 2° livello	0			0
Impiegati	7	1	1	7
	21	1	3	19

## Nota 30: AMMORTAMENTI e SVALUTAZIONI

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020	
<b>Ammortamenti</b>		1.751		1.699
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	1.751		1.699	
<i>Altri beni</i>	1.751		1.699	
<b>Svalutazioni e Riprese</b>		2.304		254
Svalutazione immobili (Investimenti e Rimanenze)				
Svalutazione crediti	537		300	
Utilizzo / riprese	-149	388	-46	
Svalutazione altri crediti		1.916	0	
		4.055		1.953

La svalutazione crediti è riferita a posizioni creditorie scadute da oltre dieci anni o per le quali i legali di riferimento hanno evidenziato l'impossibilità di recuperare qualcosa per l'inconsistenza delle attività aggredibili del debitore.

Per la svalutazione degli altri crediti si rimanda a quanto già descritto alla nota 9 "attività fiscali".

## Nota 31: RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE

	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali</b>		
Valutazione negativa immobili uso investimento	45.943	32.314
Valutazione positiva immobili uso investimento	-15.564	-10.533
	30.379	21.782

## Nota 32: RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Svalutazione partecipazioni</b>		
Sirio S.r.l.	95	0
Lido dei Coralli s.r.l.	587	198
BP Trading Immobiliare s.r.l.	87	295
Terme Ioniche	928	231
Terme Ioniche Agricola	45	0
	1.741	724

Per la determinazione delle svalutazioni registrate a conto economico nel periodo di riferimento si rimanda alla "Nota 3: Partecipazioni".

## Nota 33: ACCANTONAMENTO e RIPRESE PER RISCHI ED ONERI

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Riprese</b>		
- per rischi diversi	-92	0
	-92	0

## Nota 34: ALTRI PROVENTI E ONERI

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
<b>Proventi</b>		
Altri proventi	-3	-1
<b>Oneri</b>	9.514	9.682
Imposte Indirette	533	546
Iva indetraibile	-1.789	774
IMU	7.466	7.543
Varie	3.304	818
	9.511	9.681

La voce "Iva indetraibile" presenta un saldo anomalo conseguentemente alla rilevazione della sopravvenienza attiva generatasi per effetto del ricalcolo dell'effettiva percentuale di detraibilità (articoli 19 bis e 19 bis2 del DPR 633/72) di competenza dell'esercizio precedente.

## Note 35 e 36: ALTRI PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Valori espressi in migliaia di euro

Oneri	31 dicembre 2021		31 dicembre 2020	
	Interessi passivi c/c		18	
Interessi passivi contratti di leasing	107		756	
Altri oneri: rettifica per riconduzione costi fuori competenza	<u>10</u>	118	<u>3</u>	759
		136		796

## Nota 37: IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito di periodo ammontano a Euro/000 32.421.

Valori espressi in migliaia di euro

IRES competenza di periodo	Euro/000	-14.440			
competenza periodi precedenti	Euro/000	<u>-7.032</u>	-21.472		
IRAP competenza di periodo	Euro/000	-2.770			
competenza periodi precedenti	Euro/000	<u>7</u>	<u>-2.762</u>	-24.234	
Variazione imposte anticipate	Euro/000				
IRES	Euro/000	-991			
IRAP	Euro/000	<u>-175</u>	-1.166		
Variazione imposte differite	Euro/000				
IRES	Euro/000	49.742			
IRAP	Euro/000	<u>8.080</u>	<u>57.822</u>	<u>56.656</u>	32.421

## Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio

Valori espressi in migliaia di euro

Voci	Imponibile	IRES
<b>Utile prima delle imposte</b>	<b>22.071</b>	
<b>Onere fiscale teorico (24%)</b>		<b>5.297</b>
Variazioni in aumento permanenti	11.748	2.820
Variazioni in aumento temporanee	40.525	9.726
Variazioni in diminuzione permanenti	-5.395	-1.295
Variazioni in diminuzione temporanee	-8.154	-1.957
Deduzioni	-630	-151
imposte già in bilancio		-33.721
<b>Onere fiscale effettivo Ires</b>	<b>60.166</b>	<b>-19.281</b>
	Imponibile	IRAP
<b>Utile prima delle imposte</b>	<b>22.071</b>	
Costi del personale	2.089	
Proventi e oneri finanziari	136	
Svalutazione partecipazioni	1.741	
Accantonamento a Fondo Rischi	32.591	
Risultato economico rilevante ai fini IRAP	<b>58.628</b>	
<b>Onere fiscale teorico (3,9848%)</b>		<b>2.294</b>
Variazioni in aumento permanenti	8.278	324
Variazioni in aumento temporanee	7.025	275
Variazioni in diminuzione permanenti	-289	-11
Variazioni in diminuzione temporanee	-921	-36
Deduzioni	-1.943	-76
imposte già in bilancio		-6.629
<b>Onere fiscale effettivo Irapp</b>	<b>70.778</b>	<b>-3.859</b>

Ai fini IRES, le variazioni in aumento a titolo permanente si riferiscono principalmente a valori per imposte non deducibili (IMU) per complessivi 7,5 milioni, per svalutazioni ritenute permanenti dalle partecipazioni per 1,7 milioni, per valori di costo riferiti a immobili patrimonio e vincolati (ammortamenti, spese condominiali, ecc.) per circa 0,3 milioni e per sopravvenienze passive per 2,1 milioni. Tra le variazioni in aumento a titolo temporaneo, si segnala la valutazione degli immobili per 40,4 milioni che hanno generato imposte anticipate calcolate al 24%.

Le variazioni in diminuzione a titolo permanente si riferiscono principalmente a importi riferiti ai canoni di locazione di immobili patrimonio per 0,3 milioni e alla quota di IMU deducibile per gli immobili strumentali per circa 4,3 milioni, e, per la quota residua, per agevolazioni IRES in relazione all'Irap. Tra le variazioni in diminuzione a titolo temporaneo, si segnalano gli utilizzi di accantonamenti di anni precedenti per rischi e oneri che hanno trovato valenza fiscale nell'esercizio per complessivi 8 milioni e con relativa liberazione delle corrispondenti imposte anticipate calcolate al 24%.

Ai fini Irap, le variazioni in aumento a titolo permanente si riferiscono principalmente all'imposta IMU per circa 7 milioni.

Le variazioni in diminuzione a titolo permanente si riferiscono principalmente a voci del costo del personale (cuneo fiscale, costo INAIL e simili) previste espressamente dalla normativa.

Si segnala che in base all'articolo 24 del DL numero 43/2020, la società ha beneficiato nel corso dell'esercizio, della riduzione Irap per Euro 834.128 in relazione al saldo IRAP 2019.

## RISULTATO DI PERIODO

Il risultato di periodo rileva un utile netto pari a Euro/000 54.493.

## GARANZIE E IMPEGNI

### GARANZIE

#### Garanzie prestate per impegni di terzi

La garanzia prestata per impegni di terzi si riferisce a garanzia per pagamento delle rate di mutuo di Lido dei Coralli a favore di Banco di Sardegna per Euro 2,7 milioni.

#### Garanzie ricevute da società controllanti

Si tratta di fidejussioni rilasciate da Banco BPM S.p.A. per Euro/000 464 a garanzia del pagamento di oneri di urbanizzazione e concessioni edilizie varie per Euro/000 464.

### IMPEGNI

Impegni per trattative avanzate e/o preliminari di vendita sui seguenti immobili:

<b>GENOVA</b>	Via Franchini 24	Appartamento
<b>SPILIMBERGO</b>	Via Cavour 1	Residenziale
<b>FERRANDINA</b>	Località Macchia	Residenziale e box
<b>MILANO</b>	Viale Monza, 9	Agenzia
<b>SIENA</b>	Via Caduti di Vico Bello, 33	Commerciale
<b>MILANO</b>	Via Rembrandt, 2	Commerciale
<b>LUCCA</b>	Via Vittorio Veneto, 6	Commerciale
<b>GENOVA</b>	Viale Franchini, 40	Commerciale
<b>BOLOGNA</b>	Via Torreggiani	Posto auto scoperto
<b>BOLOGNA</b>	Via Torreggiani	Posto auto scoperto
<b>BOLOGNA</b>	Via Torreggiani	Posto auto scoperto
<b>BOLOGNA</b>	Via Torreggiani	Posto auto scoperto
<b>ROSIGNANO M.</b>	Via Aurelia 913	Commerciale
<b>SCALETTA ZANCLEA</b>	Via Roma 328/330	Commerciale
<b>PRATO</b>	Via Balducci, 12	Agenzia
<b>COMO</b>	Viale Varese 35	Porzione di lastrico
<b>VERONA</b>	Via Anfiteatro, 2	Commerciale
<b>ROMA</b>	Viale Parioli, 2	Commerciale
<b>PIEVE PORTO MORONE</b>	Via Cavallotti 9/11	Residenziale
<b>CHIVASSO</b>	Via Torino, 70	Commerciale
<b>RIVOLI</b>	Via Manzini, 1	Commerciale
<b>MANIACE</b>	Corso Margherita	Commerciale
<b>LODI</b>	Area ex ABB	Terreno
<b>CHIVASSO</b>	Area ex Lancia	Terreno
<b>PISA</b>	Corso Italia, 61	Direzionale
<b>ROMA</b>	Via XX Settembre	Misto
<b>MOZZANICA</b>	Via Bergamo, 4	Industriale
<b>COLOGNO MONZESE</b>	Fraz. Bettolino Freddo CIS 13	Terreno

## ALTRE INFORMAZIONI

### 5.1 Informazioni richieste dall'art. 2427 c.c.

La Società non possiede né crediti e/o debiti di durata residua superiore a cinque anni, né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (comma 6).

La Società non ha effettuato operazioni espresse in unità di conto diversa dall'Euro. (comma 6-bis)

La Società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine. (comma 6-ter)

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcun valore iscritto nell'attivo dello Stato Patrimoniale. (comma 8)

La Società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale. (comma 9)

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti compensi agli amministratori e compensi ai sindaci come da tabella seguente: (comma 16)

	Data delibera incarico	Compenso deliberato
<b>Consiglio di Amministrazione</b>	25/03/2019	35.000
<b>Collegio Sindacale</b>	09/04/2020	28.000

La Società si avvale di società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A.

L'ammontare spettante alla società di revisione è riepilogato nella tabella. I corrispettivi comprendono la revisione contabile e i controlli contabili periodici e non sono comprensivi di IVA e delle spese (comma 16-bis).

	Incarico	Tipo incarico	Fee da proposta
Bipielle Real Estate S.p.A.	Bilancio d'esercizio Semestrale Verifiche periodiche	Revisione contabile	136.000

La Società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o altri valori simili. (comma 18)

La Società non ha emesso altri strumenti finanziari. (comma 19)

La Società non ha costituito alcun patrimonio destinato ad uno specifico affare. (comma 20)

La Società non ha posto in essere contratti relativi al finanziamento di uno specifico affare. (comma 21)

La Società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria. (comma 22)

La Società ha effettuato operazioni con parti correlate per il cui dettaglio si rimanda ai commenti delle relative voci. Tutti i rapporti con le società del Gruppo di appartenenza avvengono a normali condizioni di mercato. (comma 22-bis)

La Società non ha accordi non risultanti dallo stato patrimoniale. (comma 22-ter)



## Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 1° gennaio 2022 è divenuta efficace la fusione di Bipielle Real Estate S.p.A. nella Capogruppo Banco BPM.

## Informazioni sul bilancio consolidato (Capogruppo)

Il bilancio della Società è incluso nel bilancio consolidato del Gruppo. L'attività di direzione e coordinamento è svolta da Banco BPM S.p.A., con sede a Milano in Piazza Meda 4.

La Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2020 sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale e Borsa Italiana, nonché resa disponibile sul sito internet [www.bancobpm.it](http://www.bancobpm.it) e sul sito internet del meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com).

## PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Signori Soci,

dopo l'esposizione della Relazione sulla Gestione e l'esame del bilancio nelle sue componenti di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio di Esercizio 2021.

L'esercizio chiude con un utile di Euro 54.492.811 che si propone di destinare a NUOVO.

## OPERAZIONI CON LE PARTI CORRELATE (Art. 2427 comma 22-bis)

Valori espressi in migliaia di Euro

Voce di bilancio	Totale Voce di Bilancio	Società del Gruppo (IC)	Partecipazioni rilevanti valutate a PN	Entità che esercitano un'influenza notevole	Dirigenti con Responsabilità Strategiche (1)
<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>					
<b>Imposte anticipate</b>	<b>89.723</b>				
<b>Attività correnti</b>	<b>16.099</b>	<b>361.873</b>			
<b>Crediti</b>		<b>1.054</b>			
- verso imprese controllate		10			
- verso imprese controllanti		1.034			
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		10			
<b>Attività fiscali</b>	<b>2.400</b>	<b>0</b>			
<b>Altre attività</b>	<b>0</b>	<b>8.151</b>			
- verso imprese controllanti		8.151			
<b>Rimanenze</b>	<b>13.699</b>	<b>0</b>			
- prodotti finiti e merci	13.699				
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>0</b>	<b>352.668</b>			
- depositi bancari e postali		352.668			
<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>	<b>14.901</b>				
<b>Altre passività</b>	<b>3.753</b>				
<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>3.651</b>				
<b>Fondi relativi al personale</b>	<b>328</b>				
<b>Imposte differite</b>	<b>7.170</b>				
<b>Passività correnti</b>	<b>6.048</b>	<b>700</b>			
<b>Debiti</b>	<b>4.057</b>	<b>524</b>			
- verso fornitori	2.664				
- verso controllanti	524	524			
- tributari	830				
- verso istituti previdenziali	39				
<b>Altre passività</b>	<b>1.991</b>	<b>176</b>			
- verso imprese controllanti	176	176			
- verso altri	1.815				
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>Valore della produzione</b>	<b>75.141</b>	<b>57.246</b>			
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	69.978	57.246			
- variazione delle rimanenze	-1.243				
- altri ricavi e proventi	6.406				
<b>Costi della produzione</b>	<b>-52.936</b>	<b>-1.689</b>			<b>-80</b>
- per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-36				
- per servizi	-5.205	-711			-80
- per godimento di beni di terzi	-9				
- per il personale	-2.089	-978			
- ammortamenti e svalutazioni	-34.434				
- rettifiche di valore su attività finanziarie	-1.741				
- accantonamento/ utilizzi per rischi ed oneri	92				
- oneri diversi di gestione	-9.514				
<b>Proventi e oneri finanziari</b>	<b>-136</b>	<b>-18</b>			
- interessi e altri oneri finanziari	-136	-18			

(1) La voce comprende Amministratori e Sindaci

Nessun ulteriore rapporto è stato intrattenuto con le società controllate, collegate, controllanti e controllate della controllante, oltre a quelli sopra indicati.

## ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

### INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 2497/BIS DEL CODICE CIVILE

L'attività di direzione e coordinamento di Bipielle Real Estate S.p.A. è svolta da Banco BPM S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza F. Meda 4.

Ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene fornito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali pubblicati negli ultimi bilanci approvati da Banco BPM S.p.A.

<b>(milioni di euro)</b>	<b>2020</b>	<b>2019 Restated (*)</b>
<b>Dati economici</b>		
Margine finanziario	1.958,6	1.913,9
Commissioni nette	1.531,2	1.667,1
Proventi operativi	3.765,6	3.916,2
Oneri operativi	(2.221,1)	(2.377,0)
Risultato della gestione operativa	1.544,5	1.539,1
Risultato dell'operatività corrente al lordo delle imposte	207,0	1.143,6
Utile (Perdita) dell'esercizio	(24,3)	912,9

<b>(milioni di euro)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019 Restated (*)</b>
<b>Dati patrimoniali</b>		
Totale dell'attivo	182.015,6	164.471,2
Finanziamenti verso clientela (netti)	108.759,7	105.798,8
Attività finanziarie e derivati di copertura	38.823,2	33.672,0
Patrimonio netto	12.136,6	11.826,6
<b>Attività finanziarie della clientela</b>		
Raccolta diretta	118.264,2	110.627,0
Raccolta diretta senza PCT con certificates	118.941,3	107.510,8
Raccolta indiretta	79.729,8	77.269,8
Raccolta indiretta senza certificates a capitale protetto	76.673,0	74.513,5
- Risparmio gestito	49.242,5	48.100,2
- Fondi comuni e Sicav	35.501,4	33.851,6
- Gestioni patrimoniali mobiliari e in fondi	681,9	741,1
- Polizze assicurative	13.059,2	13.507,5
- Risparmio amministrato	30.487,3	29.169,5
Raccolta amministrata senza certificates a capitale protetto	27.430,5	26.413,2
<b>Dati della struttura</b>		
Numero medio dei dipendenti e altro personale (**)	19.778	19.878
Numero degli sportelli bancari	1.752	1.752

(\*) I valori relativi al precedente esercizio sono stati rideterminati a seguito della variazione del criterio di valutazione delle partecipazioni controllate in via esclusiva.

(\*\*) Media ponderata del personale calcolata su base mensile in termini di risorse full time equivalent. Non comprende gli Amministratori e Sindaci della Società.

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 8 febbraio 2022.

**BANCO BPM S.p.A.**



## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci di Banco BPM S.p.A. ai sensi dell'articolo 2429 del Codice Civile – Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 dell'incorporata Società Bipielle Real Estate S.p.A.**

**Premessa**

Signori Soci,

come a Voi noto, la società Bipielle Real Estate S.p.A. (di seguito anche "BRE") è stata fusa per incorporazione nella Capogruppo Banco BPM S.p.A. (di seguito anche "Banco BPM" o "Capogruppo") con effetti giuridici, contabili e fiscali dal 1° gennaio 2022.

Al riguardo, si segnala che, essendo cessati in data 1° gennaio 2022 gli Organi sociali di BRE, il Bilancio dell'esercizio 2021 (al tempo ancora in corso di redazione) non è stato sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Controllata e, pertanto, il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 è stato presentato per l'approvazione al Consiglio di Amministrazione (riunitosi in data 8 febbraio 2022) di Banco BPM, che, a seguito della fusione, è divenuto titolare di tutti i rapporti giuridici della Società. Il predetto Bilancio – composto dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico integrato con il dato della Redditività complessiva, dalla Nota integrativa, dal Rendiconto finanziario e dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio netto, corredato altresì dalla Relazione sulla gestione – è stato successivamente trasmesso all'attenzione del Collegio Sindacale di Banco BPM, Società incorporante, ai fini della redazione della presente Relazione.

Si sottolinea come, sempre al fine dell'elaborazione della Relazione, il Collegio Sindacale di Banco BPM abbia ottenuto i necessari elementi informativi in merito alle attività svolte e ai controlli effettuati dall'Organo di Controllo di BRE (in carica sino alla data di efficacia della fusione) attraverso l'acquisizione e la disamina dei verbali delle riunioni da questo tenute nel corso dell'esercizio 2021 (ivi compresa la documentazione agli atti delle sedute) qualora ritenuto necessario, nonché nell'ambito dei periodici scambi di flussi informativi tra gli Organi di Controllo di Capogruppo e Controllata, prendendo atto (da ultimo, in data 26 gennaio 2022) delle relazioni all'uopo predisposte, delle informative rese e degli approfondimenti svolti in tali sedi.

Tutto ciò premesso, con la presente Relazione, redatta ai sensi dell'articolo 2429, comma 2, del Codice Civile, il Collegio Sindacale di Banco BPM riferisce:

- sull'attività di vigilanza svolta dal Collegio Sindacale di BRE nel corso dell'esercizio 2021 e sino alla sua cessazione come sopra richiamato, in conformità alla normativa di riferimento e tenuto anche conto delle "Norme di comportamento del collegio sindacale – Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili in data 18 dicembre 2020 ed applicabili dal 1° gennaio

2021;

- sui risultati dell'esercizio sociale, formulando le osservazioni e le proposte in ordine al Bilancio e alla sua approvazione, con particolare riferimento all'eventuale esercizio della deroga di cui all'articolo 2423, comma 5, del Codice Civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei Soci di cui all'articolo 2408 del Codice Civile.

\*\*\*

## **Relazione**

Nel corso del 2021 e sino all'efficacia della fusione (1° gennaio 2022), il Collegio Sindacale di BRE ha esercitato l'attività di vigilanza di competenza e adempiuto alle proprie funzioni.

Dalla disamina delle informazioni acquisite in esito alle verifiche sindacali e degli eventi societari come in precedenza rappresentato e confermato dall'Organo di Controllo della predetta Società, risulta quanto segue.

### **Conoscenza della Società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Il Collegio Sindacale di BRE ha acquisito, anche tramite la partecipazione ai Consigli di Amministrazione e nelle riunioni proprie del Collegio, un'adeguata conoscenza della Società che, quale società immobiliare strumentale del Gruppo bancario Banco BPM e sino alla sua incorporazione, ha svolto in *outsourcing* i servizi immobiliari di gestione, *advisory* e *project management* per altre società del Gruppo, ha detenuto un patrimonio immobiliare avente natura sia strumentale che non strumentale e ha esercitato il controllo su alcune società cui sono riferibili specifiche unità immobiliari, per le quali il mantenimento di autonoma soggettività giuridica è funzionale al processo di alienazione degli immobili stessi.

La pianificazione dell'attività di vigilanza, che consiste nella valutazione dei rischi intrinseci e delle criticità per quanto concerne (i) la tipologia dell'attività svolta e (ii) la struttura organizzativa e contabile, è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo e attraverso l'esame degli *Audit Report* predisposti.

A seguito della conoscenza acquisita, per il tramite dell'attività di vigilanza delle attività caratteristiche della Società, il Collegio Sindacale di BRE ha potuto confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla Società, che si rammenta essere una società a socio unico, non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo nel complesso non è variato, proseguendo l'affidamento alle competenti strutture della Capogruppo Banco BPM S.p.A., con appositi contratti di *outsourcing*,

dell'espletamento di tutte le funzioni aziendali, ad esclusione di quelle legate alla valorizzazione degli immobili ed allo sviluppo immobiliare;

- nonostante il perdurare della crisi causata dalla nota situazione pandemica, la Società ha gestionalmente operato nel 2021 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i valori di conto economico relativi all'esercizio 2021 sono comparabili con i corrispondenti valori dell'esercizio precedente. Sono infatti proseguite le attività di dismissione e valorizzazione del portafoglio immobiliare; la gestione dei crediti per locazioni, nei settori più colpiti dalla pandemia, ha richiesto alcune transazioni e riduzioni temporanee dei canoni di locazione.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale di BRE ha regolarmente svolto le riunioni di cui all'articolo 2404 del Codice Civile e redatto i relativi verbali, sottoscritti per approvazione unanime.

### **Attività svolta**

Durante le verifiche periodiche, il Collegio Sindacale di BRE ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria o non ricorrente, al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato dell'esercizio e sulla situazione patrimoniale, nonché agli eventuali rischi.

Sono stati mantenuti costanti flussi informativi con i Responsabili della Funzione di Internal Audit, affidata alla Funzione Audit della Capogruppo, che nel corso dell'esercizio ha svolto verifiche secondo un approccio *risk based* e *process driven* nell'ambito del più ampio Piano di Audit di Gruppo (approvato dal Consiglio di Amministrazione di Banco BPM) che hanno riguardato e/o interessato indirettamente la Società.

La sintesi delle verifiche condotte dalla Funzione Audit della Capogruppo sui presidi di controllo dei rischi e sull'operatività di BRE ha consentito di esprimere un giudizio di sostanziale adeguatezza del Sistema dei Controlli Interni della Società.

Il Collegio Sindacale di BRE ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della Società e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – Amministratori, Dipendenti e Consulenti esterni – si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati e il Collegio Sindacale di BRE è stato periodicamente informato dagli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni e caratteristiche effettuate dalla Società, oltre che sull'andamento delle società controllate dalla stessa BRE.

Il Collegio Sindacale di BRE ha incontrato i Responsabili della Società di revisione incaricata della revisione legale dei conti, acquisendo informazioni, e ha periodicamente relazionato lo scrivente



Collegio Sindacale della Capogruppo in merito all'attività svolta nell'ambito di un reciproco scambio di informazioni.

In conclusione, si dà atto che, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività dallo stesso svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale di BRE ha potuto affermare che:

- le decisioni assunte dai Soci e dal Consiglio di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo Statuto Sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo Statuto Sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non sono state formulate specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, tenuto anche conto dell'affidamento di taluni servizi in *outsourcing* alla Capogruppo;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente Relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2406 del Codice Civile;
- dallo scambio di informazioni con la Società di revisione non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'articolo 2409, comma 7, del Codice Civile;
- in ordine alle operazioni con Parti correlate, la Società ha recepito e adottato un Regolamento che prevede regole procedurali e sostanziali per mantenere sotto costante osservazione tali operazioni, anche a livello di Gruppo. Non sono emerse operazioni da considerarsi rilevanti e non effettuate a normali condizioni di mercato;
- dai confronti intervenuti con l'Organismo di Vigilanza di cui al D.Lgs. n. 231 dell'8 giugno 2001 (di seguito anche "OdV") della Società, non sono emersi fatti censurabili o violazioni nel Modello organizzativo ex D.Lgs. n. 231/2001, né l'OdV è venuto a conoscenza di atti o condotte che abbiano comportato violazioni delle disposizioni contenute nel citato Decreto.

### **Osservazioni e proposte in ordine al Bilancio ed alla sua approvazione**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 riferito a BRE, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Banco BPM come precisato in premessa, risulta costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico integrato con il dato della Redditività complessiva, dalla Nota integrativa, dal Rendiconto finanziario e dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio netto.

Inoltre:

- il Consiglio di Amministrazione ha altresì predisposto la Relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 del Codice Civile;
- tali documenti sono stati consegnati all'Organo di Controllo di Banco BPM in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della Capogruppo Banco BPM corredati dalla presente Relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'articolo 2429, comma 1, del Codice Civile;
- la revisione legale dei conti è affidata alla Società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha predisposto la propria Relazione ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010, emessa in data 16 marzo 2022 senza rilievi e con un richiamo di informativa inerente la fusione per incorporazione della Società in Banco BPM S.p.A. con efficacia contabile e fiscale a decorrere dal 1° gennaio 2022.

È quindi stato esaminato il Progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, essendo conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al Progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente Relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente Relazione;
- il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del Bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, del Codice Civile;
- è stata riscontrata la sostanziale rispondenza del Bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui risulta che il Collegio Sindacale di BRE sia venuto a conoscenza a seguito dell'assolvimento dei propri doveri ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, numeri 5 e 6, del Codice Civile, si è preso atto che non sussistono in Bilancio costi imputati a Immobilizzazioni immateriali che debbano essere iscritti con il consenso del Collegio Sindacale.

In merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in Nota integrativa e in chiusura della Relazione sulla gestione, il Collegio Sindacale di Banco BPM non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.

### **Risultato dell'esercizio sociale**

Il risultato netto accertato dal Consiglio di Amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del Bilancio, risulta essere positivo per Euro 54.492.811.

### **Conclusioni**

Sulla base delle attività svolte e dei controlli effettuati dal Collegio Sindacale di BRE (in carica sino al 31 dicembre 2021), di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale di Banco BPM, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del Progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dal Consiglio di Amministrazione di Banco BPM quale Società incorporante.

Milano, 16 marzo 2022

Il Collegio Sindacale di Banco BPM S.p.A.

f.to Prof. Marcello Priori, Presidente

f.to Dott. Maurizio Lauri

f.to Dott.ssa Silvia Muzi

f.to Dott. Alfonso Sonato

f.to Dott.ssa Nadia Valenti



## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE





## **Relazione della società di revisione indipendente** ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Agli azionisti di  
Banco BPM SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Bipielle Real Estate SpA (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Richiamo di informativa**

Senza modificare il nostro giudizio segnaliamo che, come illustrato nella Nota Integrativa, in data 20 dicembre 2021 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della Società in Banco BPM SpA con decorrenza 1 gennaio 2022 ed efficacia contabile e fiscale al 1 gennaio 2022.

---

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311



### ***Altri aspetti***

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa al bilancio d'esercizio i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio di Bipielle Real Estate SpA non si estende a tali dati.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore





significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

#### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10***

Gli amministratori di Bipielle Real Estate SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Bipielle Real Estate SpA al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Bipielle Real Estate SpA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Bipielle Real Estate SpA al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 16 marzo 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Palumbo', written over a horizontal line.

Marco Palumbo  
(Revisore legale)